

DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE VINEUIL SAINT FIRMIN



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vineuil Saint Firmin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 février 2014.

Lors de l'approbation du PLU, la zone UD avait été grevée d'une servitude de constructibilité restreinte qui a pris fin le 22 février 2019. La commune a, depuis cette date, validé un projet d'aménagement de cette zone.

Afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif à savoir un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sur la zone UD il apparaît nécessaire d'apporter des modifications mineures au document d'urbanisme en vigueur entrant dans le cadre de la modification simplifiée.

Conformément aux articles L.153-45, L.153-47 et L.153-48 la procédure de modification simplifiée est utilisée lorsque le projet de modification a pour objet la majoration des droits à construire dans une zone urbaine dans la limite de 20%.

La présente modification simplifiée du PLU vise donc à :

- Augmenter de 20% l'emprise au sol dans la zone UD en passant de 0,3 à 0,36
- Augmenter de 13,64% la hauteur maximale des constructions autorisées en passant de 11 mètres à 12,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

PROCEDURE

- 1- Délibération du Conseil Municipal donnant un avis favorable à la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU (délibération en date du 04 avril 2019 annexée au présent dossier),
- 2- Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée (arrêté n°2019-044 annexé au présent dossier),
- 3- Mesures de publicité concernant l'arrêté de prescription qui sera affiché en mairie pendant 1 mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- 4- Elaboration du projet de modification simplifiée (notice de présentation + annexes),
- 5- Notification du projet au Préfet et aux autres Personnes Publiques Associées (PPA),
- 6- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public,
- 7- Mesures de publicité concernant la délibération qui sera affichée devant la mairie pendant 1 mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- 8- Mesures de publicité 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public,
- 9- Mise à disposition du public du dossier et des avis des PPA pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci seront enregistrées et conservées,
- 10- Bilan de la mise à disposition et approbation par délibération de la modification simplifiée n°2 par le Conseil Municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et des observations du public),

- 11- Mesures de publicité avec transmission de la délibération et du projet de modification simplifiée approuvé au Préfet, affichage pendant un mois devant la mairie et publication dans un journal du département.

PLANNING PREVISIONNEL



1/Modification de l'article UD 9 : Augmentation de l'emprise au sol de 0,3 à 0,36

L'article UD 9 Emprise au sol, actuellement en vigueur, prescrit : « ***l'emprise au sol est limitée à 0,3*** ».

La parcelle cadastrée AH 121, propriété de la SCI La Forêt, a une contenance de 3 493m².

La partie de la parcelle AH 103 appartenant à l'Institut de France et faisant l'objet d'un bail à construction avec la SCI La Forêt, a une contenance de 4 965 m².

Le projet d'EHPAD a une emprise au sol de 3 044 m² ce qui est supérieure à l'emprise au sol autorisée au présent PLU qui est 2 537,40 m².

Afin de permettre la réalisation de ce projet devant accueillir 110 lits, des espaces communs aux résidents et à leurs familles et un pôle médical dédié aux résidents, la commune souhaite augmenter l'emprise au sol de 0,3 à 0,36.

DOCUMENT A MODIFIER

Règlement de la zone UD article UD 9 consacré à l'emprise au sol à rédiger comme suit :

« ***l'emprise au sol est limitée à 0,36*** ».

2/Modification de l'article UD 10 paragraphe 10.1: Augmentation de la hauteur maximale des constructions de 11 mètres à 12,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses

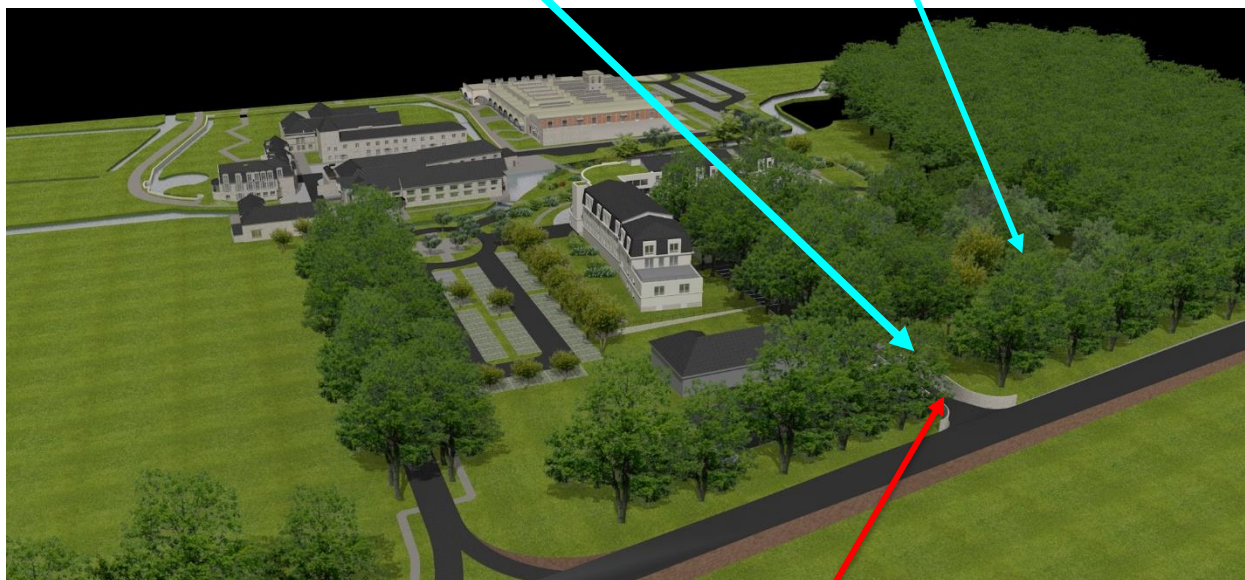
L'article UD 10 paragraphe 10.1 Hauteur maximum des constructions, actuellement en vigueur, prescrit : « ***la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasse et à R+I+C*** ».

Pour permettre la réalisation du projet d'EHPAD sur la zone UD il apparait nécessaire de porter la hauteur maximale des constructions de 11 mètres à 12,50 mètres.

Cette augmentation n'aura pas pour effet de créer un impact visuel sur la route de Senlis dans la mesure où le porteur de projet devra préserver l'une allée d'arbres menant à l'établissement ainsi que remettre en état l'espace boisé longeant la route de Senlis et servant d'écran végétal.

Allée d'arbres à conserver

Espace boisé servant d'écran visuel à
remettre en état



Accès à l'EHPAD depuis
la route de Senlis

DOCUMENT A MODIFIER

Règlement de la zone UD article UD 10 paragraphe 10.1 consacré à la hauteur maximum des constructions à rédiger comme suit :

« la hauteur maximale des constructions est limitée à 12,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasse et à R+1+C ».