



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme,
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Cédric ROSTAL
Tél. : 01 34 25 26 79
cedric.rostal@val-doise.gouv.fr



Cergy-Pontoise, le 22 DEC. 2014

Le Préfet du Val-d'Oise

à

Madame le Maire de Vauréal
Hôtel de ville
36 Mail Mendes France
BP 39
95038 VAUREAL

Objet : Notification du projet de modification simplifiée du PLU de Vauréal

Par courrier reçu le 21 octobre 2014, vous m'avez notifié un dossier relatif au projet de modification du PLU de votre commune, en application des dispositions des articles L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

Ce projet a pour objet :

- l'adaptation du règlement pour supprimer les articles relatifs au COS, ainsi que la substitution de la surface de plancher aux termes SHOB/SHON,
- la modification du plan de zonage (zone UBb),
- la réduction d'un emplacement réservé,
- la mise à jour des servitudes d'utilité publique.

L'examen de votre projet de PLU n'appelle pas de remarque sur les modifications apportées à votre document.

Je prends note de la volonté de la commune de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires et de rendre le PLU compatible avec le SCOT de Cergy-Pontoise concernant la délimitation des espaces boisés à préserver. Cette dernière se traduit par la réduction de l'emprise de la zone UBb.

Cependant, le maintien d'un sous-secteur (UBb) à vocation d'habitat à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du village ne paraît pas souhaitable dans la mesure où l'observation de l'espace urbain de votre commune fait apparaître des opportunités de densification dans le village. C'est d'ailleurs le moyen privilégié par les lois « Grenelle » et « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) » ainsi que par les documents supra-communaux en vigueur (SCOT de Cergy-Pontoise et SDRIF).

Aussi, l'étude des possibilités de densification mériterait d'être approfondie pour éviter une extension urbaine sur des espaces naturels.

De manière générale, l'urbanisation nouvelle doit limiter son impact sur les espaces naturels qui sont des éléments patrimoniaux à protéger, en privilégiant la densification.

Le préfet



Jean-Luc NEVACHE

En communication à Madame la Secrétaire Générale de la S/Préfecture de Pontoise