

**COMMUNE DE  
CORNÿ**

**ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE**



**NOTICE DE PRESENTATION**

**CARTE COMMUNALE - ABROGATION :**

**Prescrit le :**

**Arrêté le :**

**Enquête publique :**

**Approuvé le :**

CACHET DE LA MAIRIE

Signature :

## SOMMAIRE

### PREAMBULE ET PROCEDURE

#### 1. INTERET D'ABROGER LA CARTE COMMUNALE ET D'ELABORER UN PLU

#### 2. PLU : OBJECTIFS COMMUNAUX

#### 3. ANALYSE DE LA CARTE COMMUNALE

#### 4. ANALYSE DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE DU PLU : COMPARAISON AVEC LA CARTE COMMUNALE

#### 5. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

## PREAMBULE

---

La commune de CORNY est dotée d'une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 17.03.2003 et par arrêté préfectoral du 27.07.2003.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2016, le Conseil Municipal de CORNY a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Pour se doter d'un PLU, il convient auparavant d'abroger la carte communale existante.

## PROCEDURE

---

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de procédure d'abrogation d'une carte communale alors que l'abrogation d'un PLU est bien prévu par les textes et notamment l'article R153-19 :

*L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.*

Pour abroger une carte communale, il convient de respecter le parallélisme des formes, à savoir procéder comme une élaboration de carte communale : délibération de prescription, enquête publique, approbation par la commune puis par le Préfet.

Deux dossiers ont donc été établis simultanément : abrogation de la carte communale et PLU.

Le dossier d'abrogation de la carte communale doit faire l'objet d'une enquête publique conjointe ou concomitamment avec celle de l'élaboration du PLU afin que la commune soit toujours dotée d'un document d'urbanisme. Le PLU prendra le relais dès l'abrogation de la carte communale

Au terme de l'enquête publique, l'abrogation de la carte communale et l'approbation du PLU seront approuvées en conseil municipal. L'abrogation de la carte communale sera ensuite approuvée par arrêté préfectoral deux mois après transmission au Préfet.

L'approbation préfectorale d'abrogation de la carte communale et l'approbation municipale du PLU seront effectives dès l'exécution des mesures de publicité (affichage en Mairie et parution dans la presse : la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

Dès cet instant, la commune de CORNY ne possèdera plus de carte communale mais un PLU.

## 1. INTERET D'ABROGER LA CARTE COMMUNALE ET D'ELABORER UN PLU

---

La commune de CORNY est actuellement couverte par une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 17.03.2003 et par arrêté préfectoral du 27.07.2003.

La carte communale est un document qui ne permet pas de définir des règles d'urbanisme adaptées au contexte local, car elle se limite à définir des périmètres à l'intérieur desquels le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique. Par conséquent, cela autorise des projets qui peuvent être en rupture avec l'architecture locale.

Ce document ne répond plus aux attentes de la commune, notamment car les zones constructibles sont trop étendues et donc très consommatrices d'espaces agricoles. En cela, le document ne répond plus aux législations en vigueur qui œuvrent en faveur de la densification de l'existant et de la lutte contre l'étalement urbain.

Considérant que la carte communale ne répond plus aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire, en particulier qu'il est nécessaire de tenir compte des nouvelles dispositions des Grenelle 1 et 2 de l'Environnement, de la loi ALUR, qu'il y a lieu de prendre en compte les orientations du SCOT du Pays du Vexin Normand, qu'il y a lieu de mieux prendre en compte les risques naturels (cavités, ruissellements) et l'environnement, les élus de la commune de CORNY ont décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2016, le Conseil Municipal de CORNY a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui, les élus de la commune de CORNY souhaitent définir un nouveau cadre pour l'évolution de leur commune, notamment préserver les paysages et le patrimoine qui confèrent son identité au territoire communal.

La commune souhaite, tout en favorisant l'accueil de population nouvelle, maîtriser son urbanisation future afin d'assurer la cohérence entre le tissu ancien des parties bâties existantes et les nouveaux secteurs à aménager, et de ce fait préserver les qualités paysagères de son territoire.

Le P.L.U. est un document d'urbanisme élaboré sur la totalité du territoire communal qui fédère l'ensemble des règles d'urbanisme communales. Il fixe les droits, règles et servitudes d'utilisation des sols.

A l'appui d'un diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la municipalité.

Le P.L.U. est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

Le PLU permet de définir différents types de zone (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles. Dans chacune d'elles, un règlement adapté au contexte local est rédigé, permettant de mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal.

Le PLU permettra une meilleure maîtrise de l'urbanisation, la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, et une application aisée au quotidien.

## 2. PLU : OBJECTIFS COMMUNAUX

---

Les objectifs du PLU ont repris ceux de la carte communale : préservation des zones urbaines, des zones agricoles, des zones naturelles tout en réactualisant le document d'urbanisme au regard des risques de cavités souterraines, des axes de ruissellement des eaux pluviales, de l'évolution des activités agricoles, et de la demande à construire sur son territoire.

Le principal objectif de CORNY est de dégager des zones d'habitat pour accueillir de nouveaux habitants. La situation géographique de la commune (proche de l'agglomération rouennaise grâce à la RD6014) entraîne une récente pression foncière.

Mais le souci d'un urbanisme de qualité, respectueux des formes urbaines, des paysages et architectures existantes a aussi été une priorité de la commune dans le cadre du PLU.

Le PLU doit permettre le développement homogène de la commune tout en protégeant l'activité agricole et les espaces naturels.

Dans le centre-bourg, il existe encore des terrains urbanisables afin de densifier le tissu urbain. Le développement urbain a ainsi été opéré principalement au sein du centre-bourg (en comblant les dents creuses et ouvrant de légères extensions).

Toutefois, celui-ci ne suffit pas à satisfaire aux besoins et objectifs de la commune. C'est pourquoi un hameau déjà bâti, Frenelles, a été inclus dans le périmètre du secteur constructible. Ce-dernier possède une légère capacité de densification.

La commune, à travers son document d'urbanisme, veut également assurer son avenir.

La population bien que plutôt jeune tend au vieillissement et il faut assurer son renouvellement. Aussi, accueillir de jeunes couples avec enfants permettrait de préserver les équipements publics. Il faut donc prévoir de nouveaux habitants pour pallier le « turn-over » des enfants dans l'école.

Devant les risques technologiques et nuisances présents sur le territoire (activités des entreprises classées ICPE, transports de matières dangereuses TRAPIL et sur la RD6014, périmètres de réciprocity des bâtiments d'élevage, transports exceptionnels et nuisances sonores de la RD6014), les élus n'ont pas souhaité un développement urbain à proximité des secteurs concernés.

Un des objectifs de la commune est de renforcer ses équipements et services publics afin de renforcer la sécurité, développer les activités de loisirs et améliorer le cadre de vie, améliorer les services à la population.

La commune souhaite ainsi :

- la création d'un nouveau cimetière,
- l'extension-évolution de la station d'épuration,
- la création d'une nouvelle salle des fêtes et la réorganisation du terrain de sport,
- la création d'un pôle de stationnement.

Un autre objectif de la commune est de permettre le développement des activités économiques et sociales. C'est notamment la raison pour laquelle le Manoir de Corny a été classé dans une zone spécifique UR qui permet le développement des activités de services liées à l'accueil d'une clientèle pour des animations, réceptions, séminaires, conférences, concerts, ... Cette zone peut également accueillir des activités complémentaires de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique.

## **2.1. Objectifs de développement et d'aménagement inscrits dans le PLU**

Ainsi, dans le document « PLU » soumis à enquête publique, la commune s'est fixé les objectifs de développement et d'aménagement suivants :

- **permettre le développement démographique et urbain :**

- permettre un développement de la commune par une croissance démographique raisonnée ;
- préserver l'identité de la commune en conservant un caractère rural ;
- éviter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal en définissant des zones constructibles à l'intérieur et en continuité directe du tissu urbain existant ;
- garantir un cadre de vie qualitatif à la fois pour une nouvelle population et pour les habitants en place ;
- conserver le caractère architectural de son tissu urbain (densité et hauteur) en portant une attention toute particulière à la qualité architecturale des futures constructions mais également aux évolutions des constructions existantes (extensions et annexes).

La commune s'est fixé un objectif de développement moyen de l'ordre de 0,9% de croissance annuelle pour la période 2015 à 2028.

La population atteindrait alors 422 habitants en 2028, soit 47 habitants supplémentaires entre 2015 et 2028.

Prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages (2,45 personnes par foyer en 2028 contre 2,65 en 2013), et le potentiel réutilisable de logements vacants ou des résidences secondaires, la commune aurait alors un besoin de 26 nouveaux logements pour loger la population attendue entre 2015 et 2028, soit 1,9 logements par an.

- **Permettre le maintien et développement des activités économiques et sociales sur la commune :**

- préserver les espaces agricoles afin de maintenir et permettre le développement de l'activité agricole ;
- permettre le maintien et le développement des activités présentes actuellement (artisanat, commerces, services) mais aussi l'arrivée de nouvelles entreprises ;
- permettre le développement des activités de loisirs et touristiques (ferme équestre, centre de vacances, Manoir de Corny, activités de gîtes et chambres d'hôtes, ....).

- **Prendre en compte et préserver les espaces naturels et agricoles :**

- protéger les espaces boisés ;
- préserver les espaces naturels d'intérêt ou sensibles (ZNIEFF, vallons secs, mare) ;
- préserver les espaces naturels et agricoles liés à l'activité agricole ;
- préserver les hameaux ou lieux-dits peu développés, secteurs à dominante naturelle, agricole et rurale.
- protéger la continuité écologique identifiée sur la partie Ouest du territoire : trame verte.

- **Prendre en compte et gérer les risques et les nuisances :**

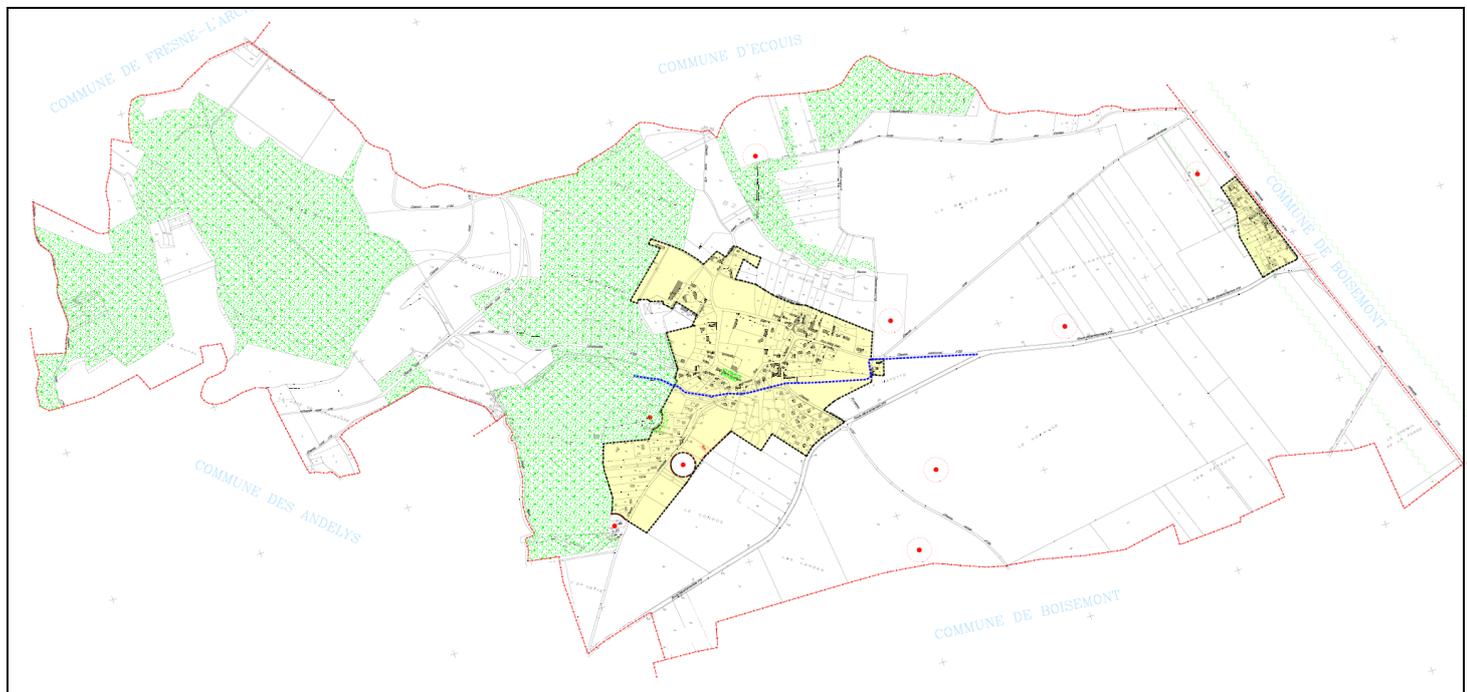
- prendre en compte les risques naturels (ruissellements des eaux pluviales, cavités souterraines) et technologiques (canalisation TRAPIL, transport exceptionnel sur RD6014), ainsi que les nuisances et pollutions potentielles (bâtiments d'élevage, nuisances sonores de la RD6014 et RD316, sites Basias et Basol) ;

- éviter de développer l'urbanisation sur ces zones ou à proximité de ces zones de risques et de nuisances ;
- fixer des règles d'urbanisme pour limiter l'urbanisation sur ces secteurs :
  - constructions interdites sur les axes de ruissellements ;
  - constructions limitées et soumises à conditions particulières dans les périmètres de cavités souterraines.
- **Protéger le patrimoine archéologique** par le maintien si possible en zone inconstructible
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et urbain existant :**
  - préserver le cadre urbain du centre ancien par la mise en place d'une réglementation visant à encadrer les évolutions des constructions anciennes afin qu'elles soient en harmonie et qu'elles respectent les caractéristiques architecturales du bâti existant (changements de destination, extensions, rénovations, adaptations associées) ;
  - préserver l'environnement immédiat des constructions remarquables (église, manoir de Corny) et les sites naturels remarquables (vallons secs) ;
  - protéger et mettre en valeur des constructions remarquables (les évolutions des constructions sont subordonnées à la condition de conserver et d'être en harmonie les éléments de l'architecture existante) ainsi que la voie romaine et les chemins ruraux ;
  - permettre le changement de destination des bâtiments remarquables situées en zones naturelles ou agricoles afin qu'ils soient réhabilités et mis en valeur ;
  - préserver la qualité des paysages et de l'environnement agricole ;
  - préserver les lisières des massifs boisés ;
  - préserver les vues sur les espaces paysagers naturels remarquables.
- **Améliorer le cadre de vie et la qualité des services à la population :**
  - création d'un nouveau cimetière,
  - éventuelle évolution de la station d'épuration en cas de nécessité,
  - création d'une nouvelle salle des fêtes et réorganisation du terrain de sport,
  - création d'un pôle de stationnement.
  - favoriser le développement des déplacements doux dans les grandes opérations d'aménagement et par l'identification des chemins ruraux et de randonnée, par leur remise en état et mise en valeur ;
  - maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des risques ou nuisances ;
  - permettre et promouvoir l'utilisation des équipements liés à l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux recyclables.

### 3. ANALYSE DE LA CARTE COMMUNALE

Un secteur constructible avait été défini dans la carte communale au niveau du centre-bourg et du hameau des Frenelles comme suit. Aucun autre secteur spécifique n'avait été créé.

La zone inconstructible comprend, elle, les zones agricoles et naturelles du territoire.



#### **Légende règlement graphique :**

- Limite de la zone constructible
-  Secteur où les constructions sont autorisées
-  Espace protégé en raison de la qualité du site
-  Liaison à créer
-  Principe d'accès et de circulation
-  Couloir de présomption des nuisances sonores

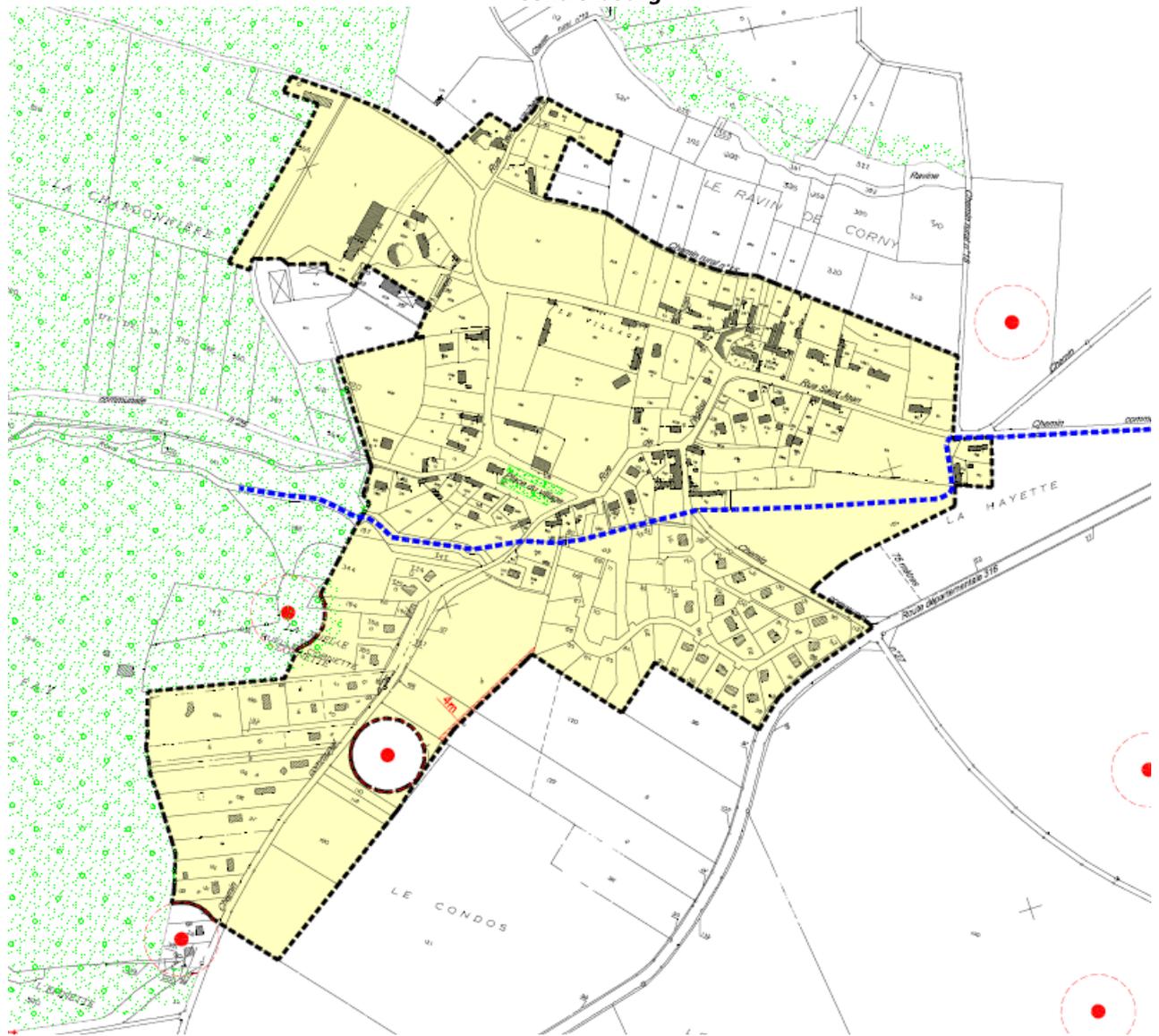
A l'extérieur du secteur constructible, seules sont autorisées :

- l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et leurs annexes
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles

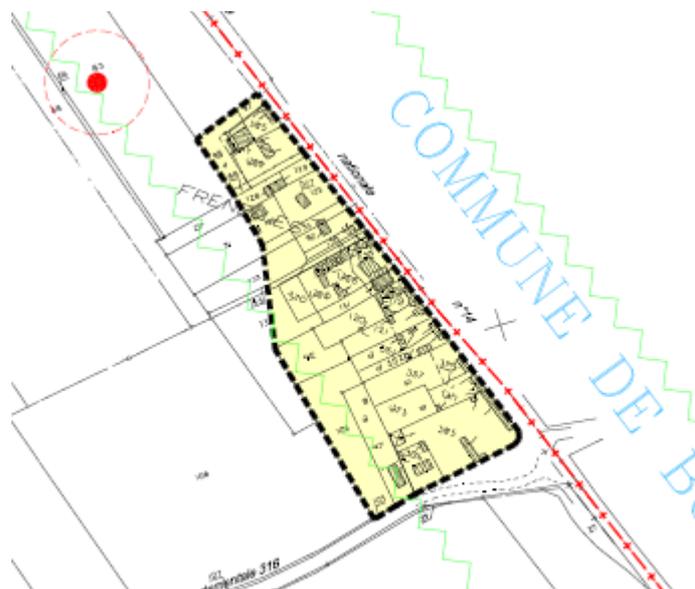
#### **Légende risques naturels :**

- Ruissellement des eaux pluviales
-  Marnière et périmètre de protection de 40 mètres

**Centre-bourg**



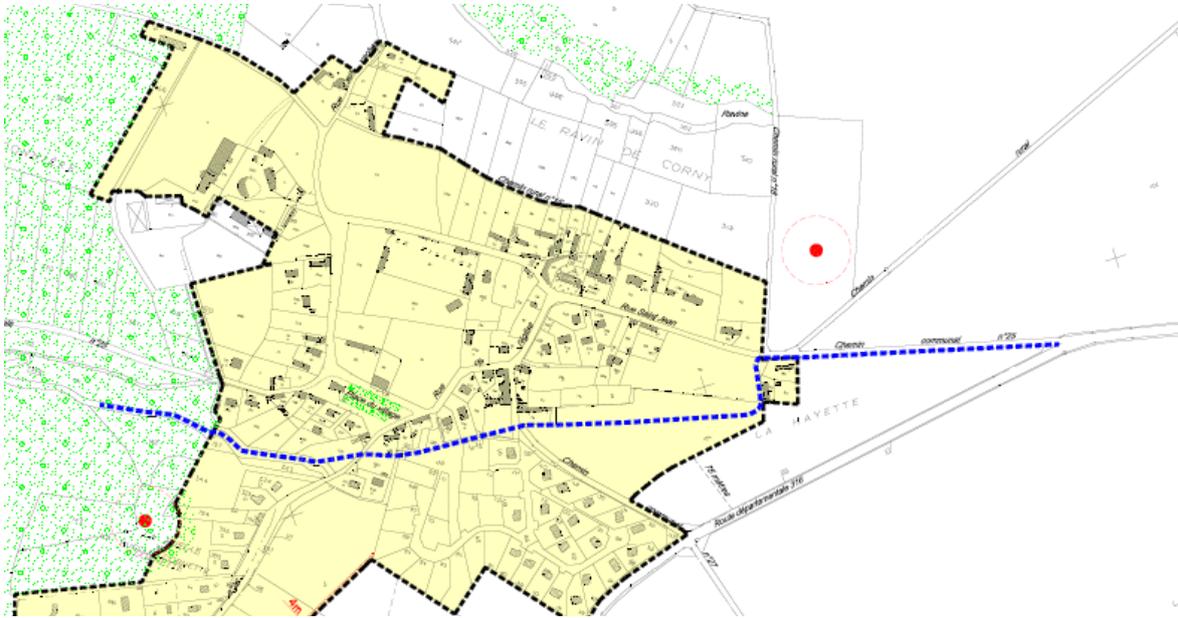
**Hameau de Frenelles**



### **3.1. Les risques naturels identifiés**

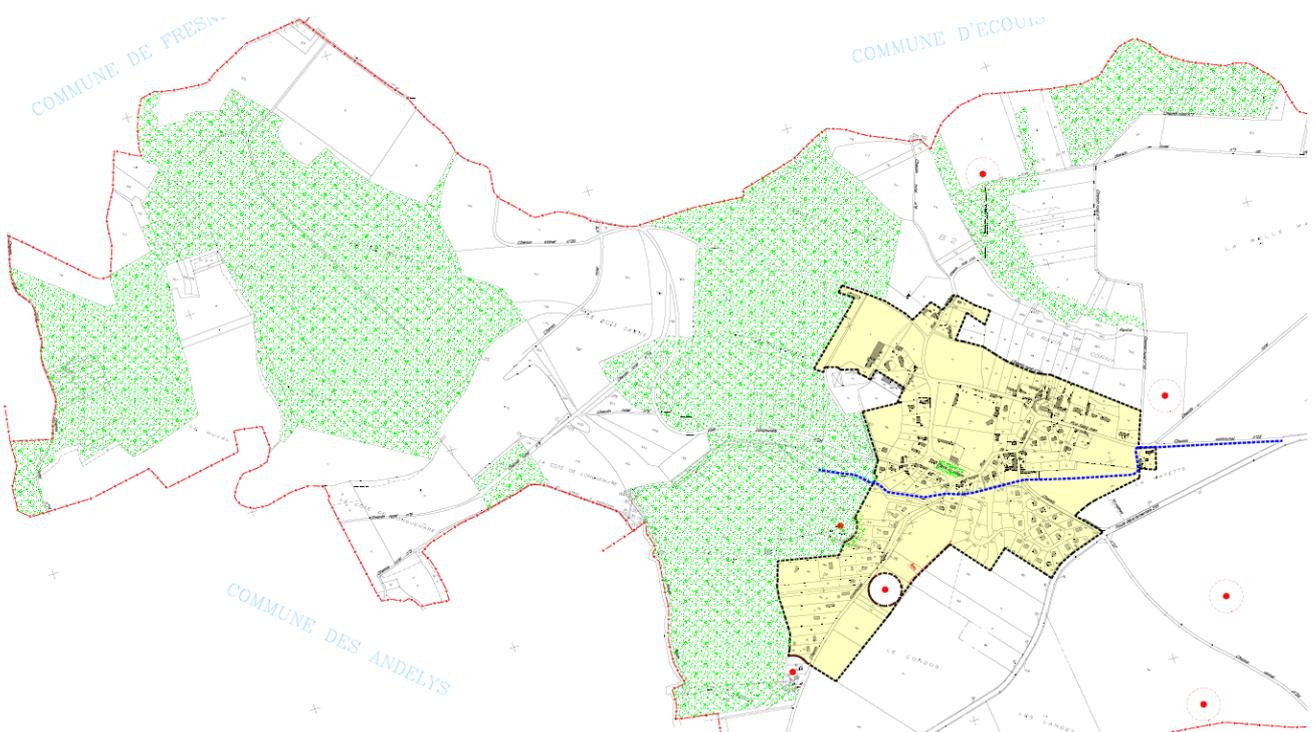
La carte communale identifie des risques naturels tels que cavités souterraines et axe de ruissellements.

Pour les risques ruissellements des eaux pluviales, aucune étude n'existait au moment de l'élaboration de la carte communale. Seul un axe de ruissellement était identifié et indiqué par la commune. Il traverse le centre-bourg d'Est en Ouest et se jette dans les espaces boisés.



### **3.2. Les espaces boisés identifiés**

La carte communale identifie des espaces boisés qu'elle qualifie d' « espace protégé en raison de la qualité du site » mais cette qualification n'instaure aucune réglementation au titre de l'urbanisme. Ces espaces boisés se situent essentiellement sur la partie Ouest du territoire, dans le vallon sec.



## 4. ANALYSE DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE DU PLU : COMPARAISON AVEC LA CARTE COMMUNALE

Le périmètre constructible du PLU a repris en grande partie celui de la carte communale, avec une principale modification : la diminution des zones constructibles au PLU.

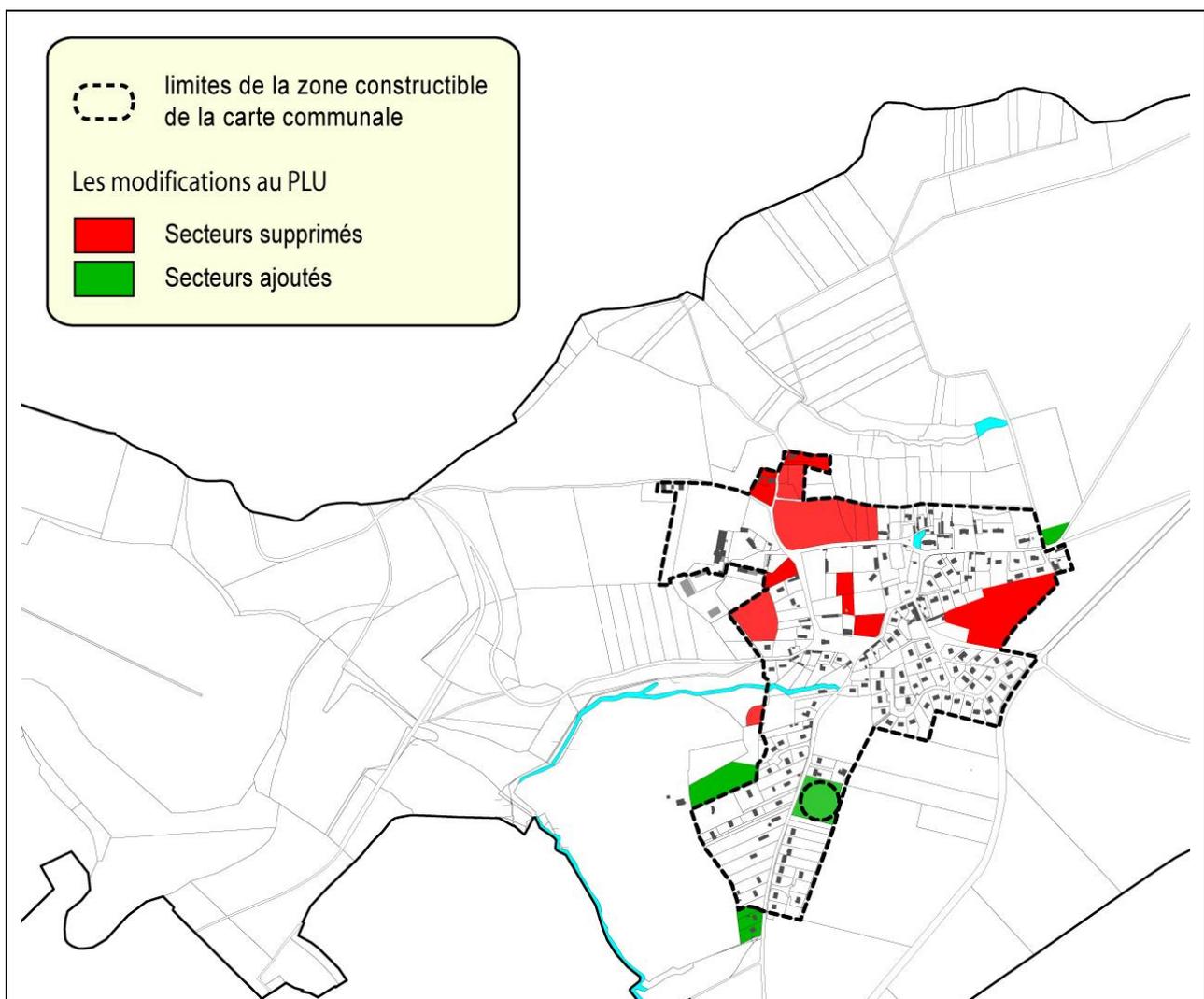
Les consommations d'espace ont été réduites par rapport à la carte communale : 3,65 ha au PLU contre 7,90 h à la carte communale. Ce qui a une incidence positive pour l'agriculture.

Ainsi, le potentiel constructible de la carte communale est actuellement de 68 logements pour 7,90 ha alors que le potentiel constructible du PLU est aujourd'hui de 32 logements pour 3,65 ha.

### 3.1. Pour le centre-bourg

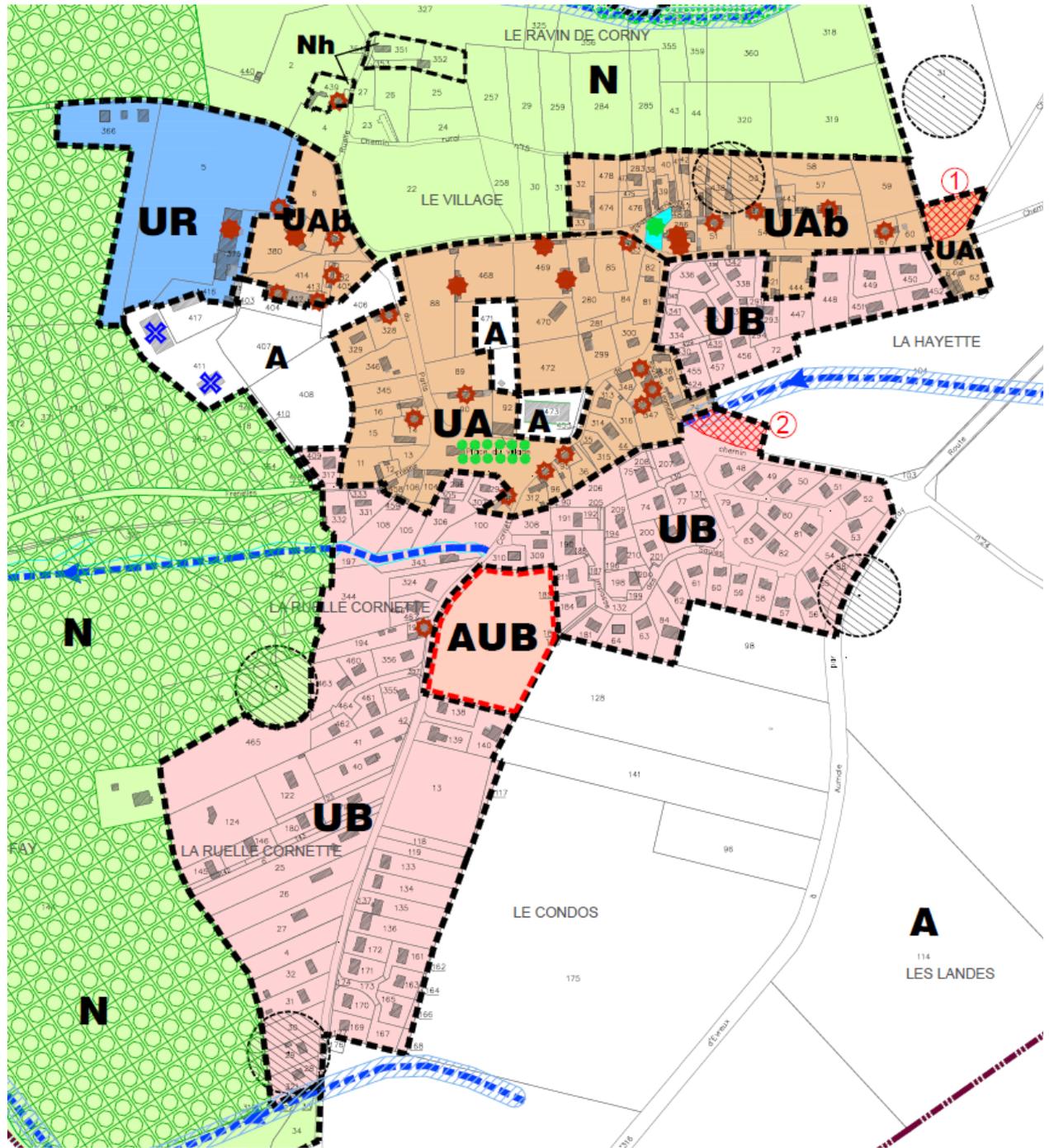
Le périmètre constructible du centre-bourg a été repris en grande partie comme celui de la carte communale, mais avec une diminution des zones constructibles de plus de 50%.

Le secteur constructible a ainsi été réduit dans plusieurs secteurs et a été étendu dans d'autres secteurs comme suit :

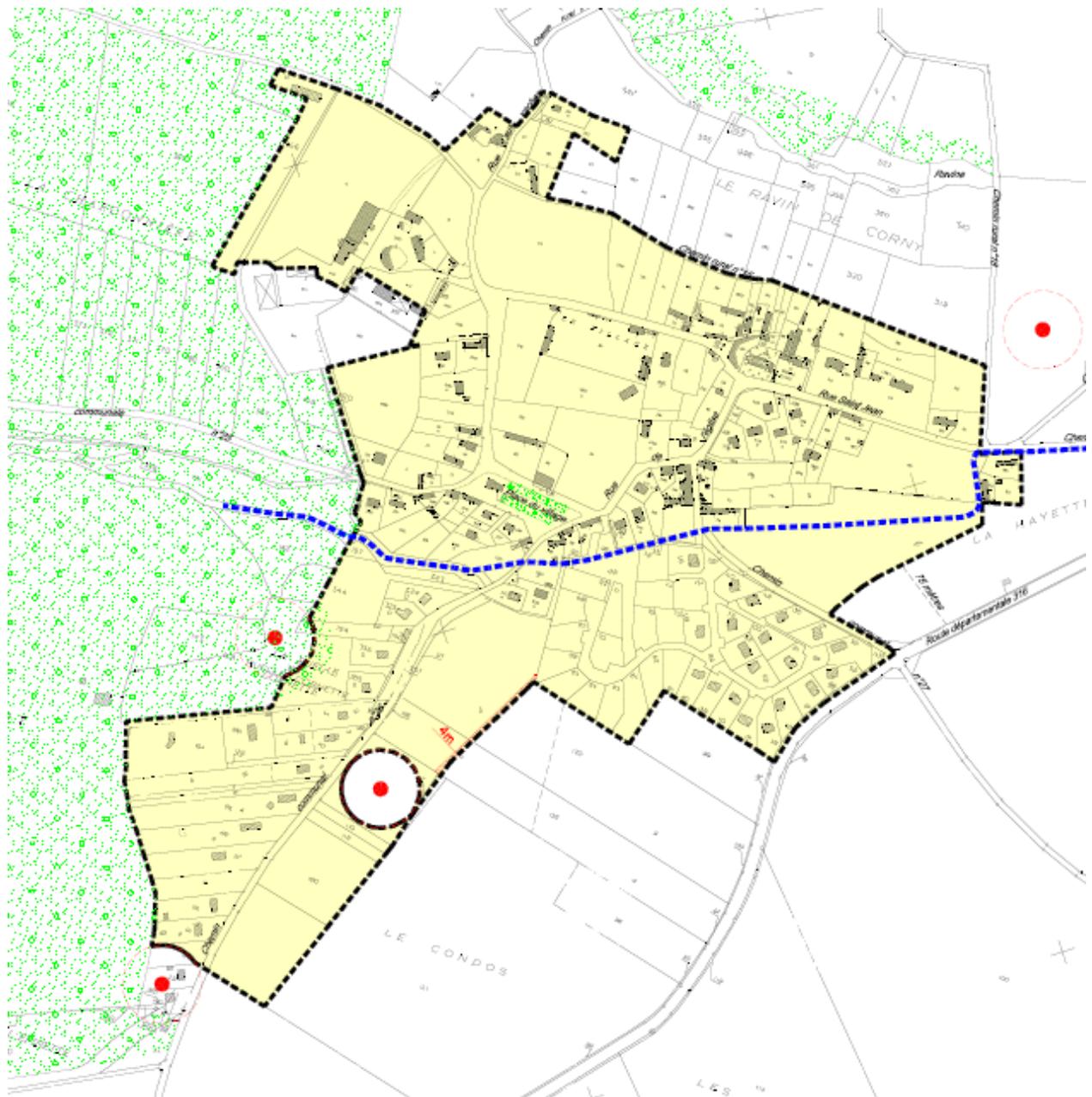


(Les secteurs rendus constructibles figurent en vert)  
(Les secteurs rendus non constructibles figurent en rouge)

PLU



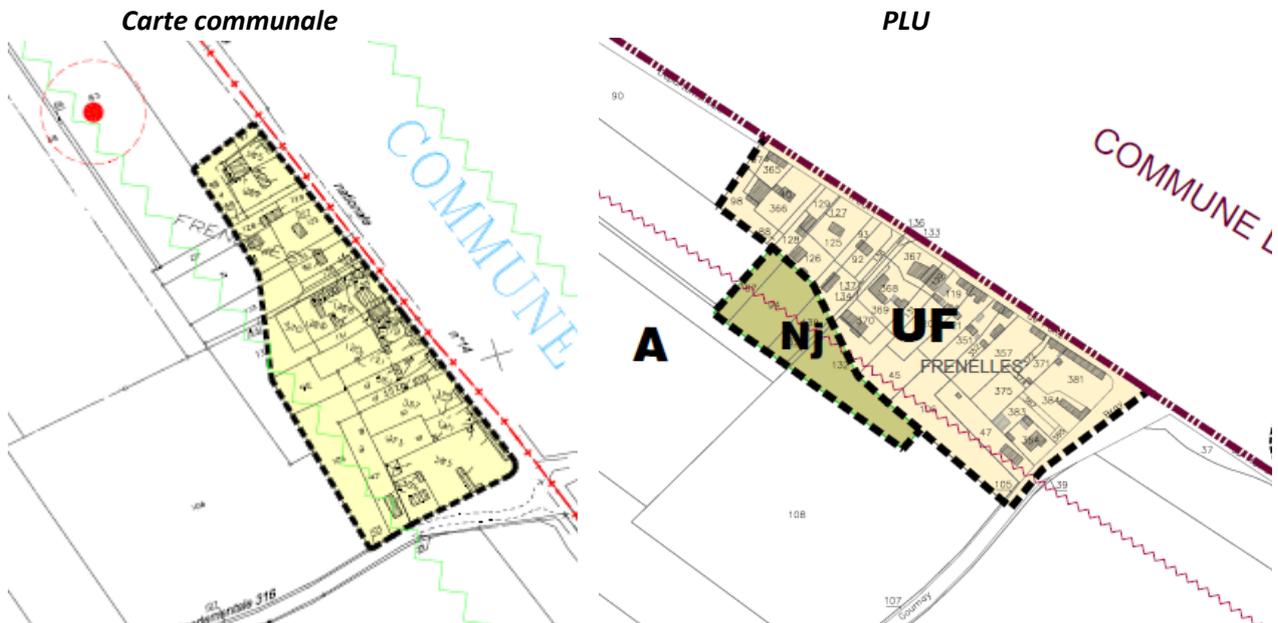
**Carte communale**



### **3.2. Pour les hameaux**

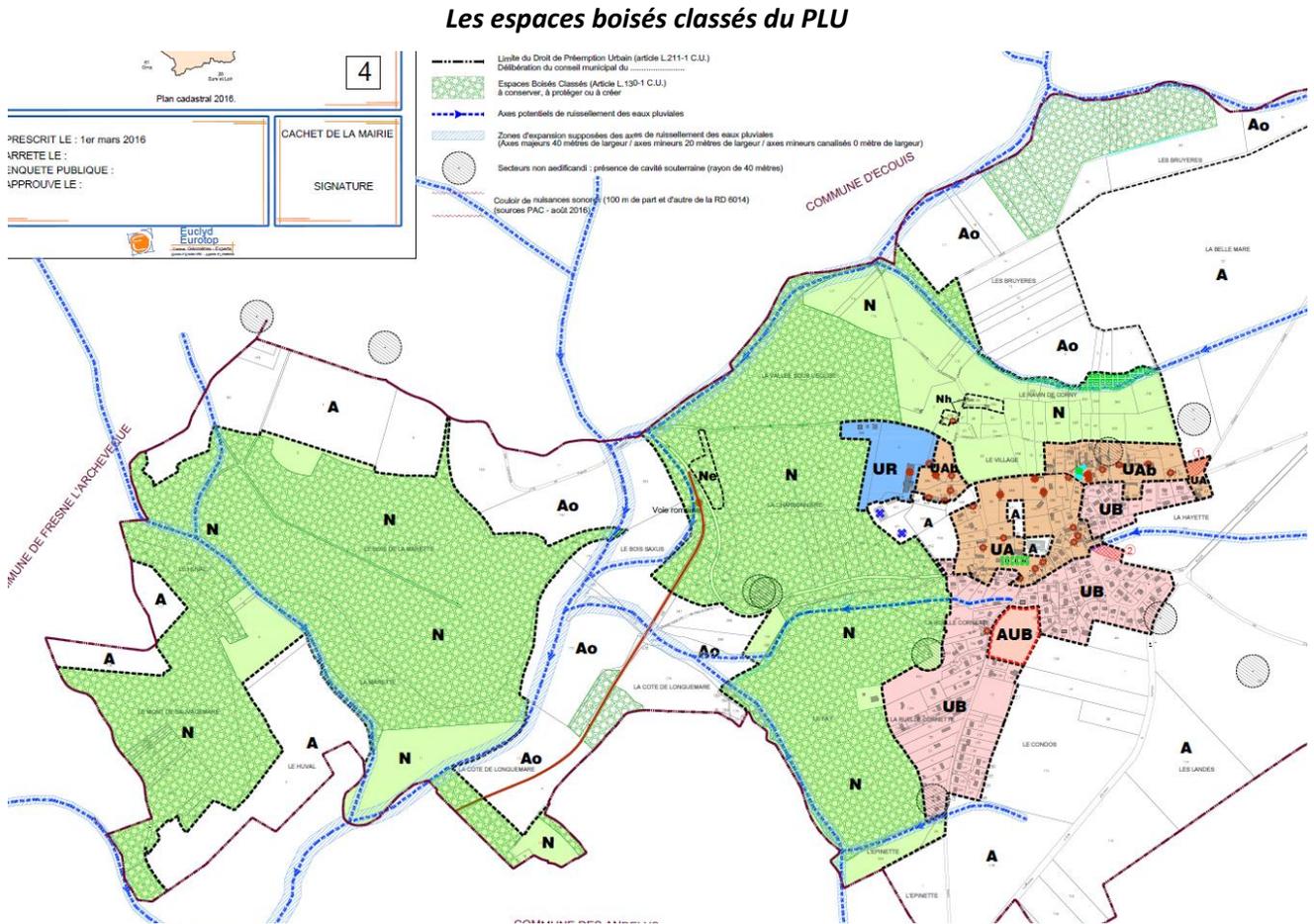
Le périmètre constructible du PLU (zone UF) a été reconduit à l'identique de celui de la carte communale. Une modification a été opérée : il s'agit de la création du secteur Nj.

Le secteur Nj n'est pas un espace agricole mais est composé de fonds de jardin de propriétés bâties. Il permet la construction d'annexes à ces habitations existantes.

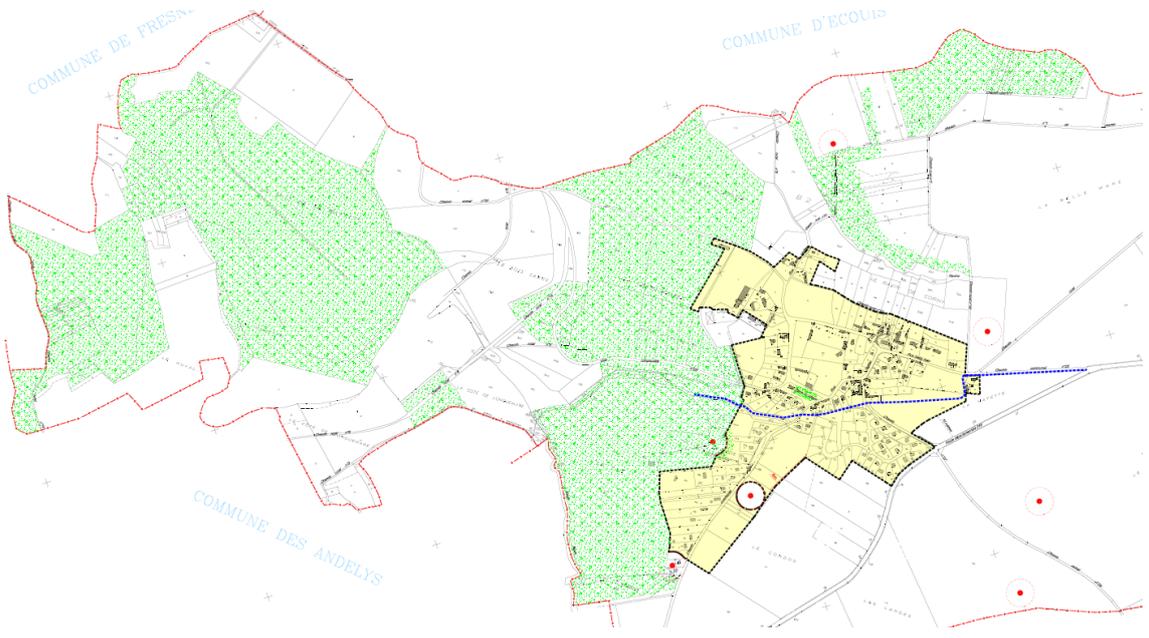


### 3.3. Pour les Espaces Boisés Classés du PLU

Les espaces boisés, considérés comme « espaces protégés en raison de la qualité du site » de la carte communale ont été repris au PLU et classés comme Espaces Boisés Classés à protéger et à conserver au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme (quadrillage large avec ronds). Ces espaces boisés ont été mis à jour en prenant en compte la réalité du terrain à l'occasion de l'élaboration du PLU. Leur protection s'en trouve ainsi renforcée.



### Les espaces à protéger de la carte communale



## 5. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

### **Concernant la gestion du droit du sol**

Le PLU possède une réglementation (règlement écrit et graphique, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation) définissant des conditions d'aménagement, des implantations, des densités, l'aspect des constructions, leurs hauteurs, ..... Ces documents ne font pas partie des pièces d'une carte communale : désormais, après abrogation de la carte communale, c'est la réglementation du PLU qui s'appliquera et non plus le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

### **Concernant les emplacements réservés du PLU**

Les emplacements réservés inscrits au PLU n'existaient pas dans la carte communale. Ils s'imposent aux particuliers.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.152.2 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

### **Concernant les espaces boisés classés du PLU**

Les espaces boisés classés inscrits au PLU n'existaient pas dans la carte communale. Ils s'imposent aux particuliers.

Le règlement graphique comporte des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du règlement écrit et graphique.

Les articles L.113-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à

une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.

- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

### **Concernant les éléments du paysage et du patrimoine du PLU**

Les éléments du paysage et du patrimoine classés à protéger et à mettre en valeur au PLU n'existaient pas dans la carte communale. Ils s'imposent aux particuliers.

Le règlement graphique comporte des éléments du paysage et du patrimoine classés à protéger et à mettre en valeur. Ces éléments sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui fixent les droits et obligations des propriétaires dont les effets se superposent aux dispositions du règlement écrit et graphique.

Pour tous les éléments naturels ainsi classés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 alinéa h).

Il en est de même pour toute construction classée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

L'article R.421-28 du code de l'urbanisme ajoute que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction classée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront être précédés d'un permis de démolir.

### **Concernant les constructions pouvant changer de destination du PLU**

Les constructions pouvant changer de destination au PLU n'existaient pas dans la carte communale. Ils s'appliquent aux particuliers.

Le règlement graphique comporte des constructions pouvant changer de destination. Ces éléments sont soumis aux dispositions de l'article L.151-11 Alinéa 2 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du règlement écrit et graphique.

### **Concernant la procédure**

Les deux documents (carte communale, PLU), font l'objet d'une enquête publique. Par la suite, ces documents pourront être approuvés en conseil municipal avant transmission au Préfet.

Après abrogation de la carte communale en conseil municipal, le document est transmis, pour approbation, au Préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé l'abrogation de la carte communale.

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent l'abrogation de la carte communale et la délibération qui approuve l'élaboration du PLU font l'objet d'un affichage pendant 1 mois en Mairie. Pour chaque délibération, mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le dossier de PLU et le dossier d'abrogation de la carte communale sont tenus à la disposition du public.

L'approbation préfectorale d'abrogation de la carte communale et l'approbation du PLU produisent leurs effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au paragraphe précédent, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Ainsi, la commune sera toujours dotée d'un document d'urbanisme référent : les deux procédures se succèdent. Le PLU sera donc le document d'urbanisme officiel de CORNY et se substituera à la carte communale.