

Département du Val d'Oise

# Plan Local d'Urbanisme de BOISEMONT

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

**Pièce n° 1**

## **NOTE DE PRÉSENTATION**

P.L.U. APPROUVÉ LE  
MODIFIÉ LE  
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE

: 1<sup>er</sup> juillet 2005  
: 30 novembre 2012  
: 18 décembre 2015

Réalisation :  
Service Urbanisme  
Commune de BOISEMONT

---

S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON  
6 rue du Perche - 75003 PARIS

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de BOISEMONT a été approuvé le 1er juillet 2005 et modifié le 30 novembre 2012.

En vertu de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158), la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin :

- d'ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes, notamment aux dispositions de la loi ALUR,
- de rectifier quelques préconisations réglementaires qui s'avèrent mal adaptées,
- de réactualiser les articles du Code de l'Urbanisme cités.

Ces évolutions du dossier de PLU ne concernent que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

### 1/-RECTIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

#### Suppression du « coefficient d'occupation des sols (COS) » et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS – article 14).

En conséquence le COS maximal applicable :

- à la zone UA (0,50)
- à la zone UG (0,30)
- à la zone UH (0,25)

devient « sans objet ».

Les possibilités de superficie minimale de terrain sont également supprimées et aucune prescription ne s'applique aux caractéristiques des terrains (article 5)

**Afin de maintenir un développement maîtrisé et harmonieux du tissu urbain et ne pas aggraver les problèmes de stationnement existant, la Municipalité a souhaité compléter cette mesure en réglementant :**

- la largeur des accès et des voies desservant les terrains constructibles,
- les emprises au sol des constructions,
- le pourcentage de terrain à maintenir en **pleine terre pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,**

La superficie restante sera maintenue pour les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions à aménager à l'intérieur de la propriété,

- la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **Modifications des dispositions réglementaires**

### **En zone UA :**

- les voies, comme les accès desservant les terrains constructibles devront présenter une largeur minimum de 3,50 m pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.
- suppression de la possibilité de s'implanter à la limite d'emprise des voies privées ou à créer, afin de respecter la composition du bâti à l'alignement des voies publiques en centre ancien
- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain ; la surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 30% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- suppression du COS de 0,50, conformément à la loi ALUR.

### **En zone UG :**

- les voies, comme les accès desservant les terrains constructibles devront présenter une largeur minimum de 3,50 m pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.
- La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres afin de préserver un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages,
- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain (identique au PLU en vigueur), et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins 55%.
- suppression du COS de 0,30, conformément à la loi ALUR

### **En zone UH :**

- les voies, comme les accès desservant les terrains constructibles devront présenter une largeur minimum de 3,50 m pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.
- les possibilités de superficie minimale de terrain sont supprimées et aucune prescription ne s'applique aux caractéristiques des terrains.
- La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres afin de préserver un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages,
- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain, et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins 65%.
- suppression du COS de 0,25, conformément à la loi ALUR

**Objectif :** la modification de ces articles permet une densification du tissu existant tout en favorisant :

- la sécurité et la commodité des accès aux terrains constructibles,
- la préservation d'un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et le maintien de la qualité du cadre de vie et des paysages,
- la rétention des eaux de pluie à la parcelle lorsque la nature du terrain le permet,
- la préservation de la biodiversité et de la nature en secteur bâti.

Le pourcentage restant de terrain (20%) pourra être affecté au stationnement selon les préconisations figurant en annexe du règlement : article UA 12 et « annexe stationnement ».

**Situation réglementaire du PLU « avant » / « après » modification**

**Zone UA :**

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Art. UA 3 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.</p>	<p>Art. UA 3 <b>Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3,50 m.</b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <b>Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de 3,50 mètres d'emprise.</b></p>
<p>Art. UA 6 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p>	<p>Art. UA 6 <b>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.</b></p>
<p>Art. UA 9 Aucune prescription</p>	<p>Art. UA 9 <b>Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</b> <b>L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.</b></p>
<p>Art. UA 13 Pas de prescription particulière</p>	<p>Art. UA 13 <b>Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</b> <b>La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 30% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.</b></p>

Art. UA 14 C.O.S. maximal autorisé est de 0,50	Supprimé
---	----------

**Zone UG :**

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UG 3 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.	Art. UG 3 <b>Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3,50 m.</b>  Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <b>Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de 3,50 mètres d'emprise.</b>
Art. UG 8 Aucune prescription.	Art. UG 8 <b>La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.</b> <b>La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.</b>
Art. UG 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.	Art. UG 9 <b>Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</b>
Art. UG 13 Pas de prescription particulière	Art. UG13 <b>Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</b> <b>La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 55% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.</b>
Art. UG 14 Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.	Art. UG14 Supprimé

## Zone UH :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Art. UH 3 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.</p>	<p>Art. UH 3 <b>Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3,50 m.</b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <b>Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de 3,50 mètres d'emprise.</b></p>
<p>Art. UH 5 Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Art. UH 5 <b>Aucune prescription.</b></p>
<p>Art. UH 8 Aucune prescription.</p>	<p>Art. UH 8 <b>La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.</b> <b>La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.</b></p>
<p>Art. UH 9 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Art. UH 9 <b>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.</b></p>
<p>Art. UH 13 Pas de prescription particulière</p>	<p>Art. UH 13 <b>La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 65% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.</b></p>
<p>Art. UH 14 Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.20.</p>	<p>Art. UH 14 <b>Supprimé</b></p>

#### Zone UIB :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UIB 14 Aucune prescription.	Art. UIB 14 <b>Supprimé</b>

#### Zone AU1 :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. AU1 14 Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.	Art. AU1 14 <b>Supprimé</b>

#### Zone AU2 :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. AU2 14 Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.	Art. AU2 14 <b>Supprimé</b>

#### Zone N :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. N 2 L'extension des habitations existantes régulièrement autorisées est limitée à une seule extension de 50 m <sup>2</sup> au sol.	Art. N 2 L'extension des habitations existantes régulièrement autorisées est limitée à une seule extension de 50 m <sup>2</sup> au sol. <b>La possibilité d'extension des habitations existantes ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site conformément à l'art. L123-1-5 du CU.</b>
Art. N 14 La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2	Art. N 14 <b>Supprimé</b>

#### **Réactualisation des « Annexes » du règlement**

En application de la loi ALUR, suppression :

- en pages 9 à 11 du chapitre intitulé « superficie de terrain déterminant les droits à construire » (suppression des caractéristiques de terrain).
- de la notion de coefficient d'occupation des sols et mention de la définition de la surface de plancher

Ces ajustements réglementaires permettent une densification du tissu urbain existant en augmentant de façon maîtrisée le gabarit des habitations, tout en préservant la composition urbaine existante, les jardins qui favorisent la rétention des eaux de pluie à la parcelle, la biodiversité, la nature en cœur de tissu bâti, les continuités écologiques, la qualité du cadre de vie et des paysages et le développement durable de la commune.

## **II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

L'article L. 153-45 du code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) prévoit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme lorsque le projet ne rentre pas dans le champ de la modification générale définie à l'article L 153-41 notamment si elle n'a pas pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

et si celle-ci a pour objet de rectifier une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée est donc possible, puisque son objet respecte les conditions énoncées ci-dessus.

## **III - MODIFICATION APRES NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

**Pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées par courrier du :**

- 12 aout 2015 de la Mairie de Vaux-sur-Seine: pas d'observation particulière,
- 19 aout 2015 de la Ville de Menucourt : pas d'observation particulière,
- 21 aout 2015 de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat-Val d'Oise : pas d'objection
- 23 août 2015 de la Mairie de Triel: avis favorable
- 26 aout 2015 du Département du Val d'Oise: pas d'observation particulière
- 28 aout 2015 de la CCI du Val d'Oise: avis favorable
- 31 aout 2015 de la Ville de Jouy-le-Moutier : pas d'observation particulière
- 4 septembre 2015 du S.I.A.R.P.: pas d'observation particulière

**Pour tenir compte des observations formulées par le public lors de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée:**

Il n'y a pas de modification apportée au dossier de modification simplifiée.