

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme de BOISSY L'AILLERIE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Pièce n° 1

EXPOSÉ DES MOTIFS

P.L.U. APPROUVÉ LE: 10 mars 2010

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU APPROUVÉE LE: 23 avril 2015

Établi par :
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 BOISSY L'AILLERIE a été approuvé le dix mars 2010.

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 de BOISSY L'AILLERIE 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 règlementaires qui s'avèrent mal adaptées,
- de rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage
- d'intégrer de nouveaux plans de cavités anciennes abandonnées transmis par l'Inspection Générale le 10 février 2014 pour mise à jour du PLU conformément à l'arrêté du Maire en date du 25 juin 2014

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

Remplacement de la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) par la « surface de plancher »

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

Les notions de « S.H.O.N. » et de « S.H.O.B. » ont ainsi été remplacées dans le règlement de chaque zone et dans les Annexes du règlement par la notion de « surface de plancher ».

Suppression du « coefficient d'occupation des sols (COS) »

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).

En conséquence le COS maximal applicable :

- à la zone UA (0,70), aux secteurs UAa (0,31), UAb (0,40)
- à la zone UG (0,45) et aux secteurs UGa et UGb (0,30)
- à la zone AU1 (0,30)

devient « sans objet ». Cette mention s'applique à l'article 14 de toutes les zones du règlement.

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 :

- 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.

En zone UA, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie totale du terrain ; la surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **10%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

En zone UG, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie totale du terrain, et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins **40%**.

En secteurs UGa et UGb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie totale du terrain, et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins **50%**.

En zone AU1 l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie totale du terrain, et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins **50%**.

Rectifications de dispositions réglementaires:

Zone UEP réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

La distance de marge d'isolement prévue à l'article UEP 7 de 6 m est remplacée par une distance de 4 m pour permettre plus de souplesse dans l'implantation des futurs équipements publics.

Zone UZ

À l'article UZ 2 la mention concernant l'obligation pour toutes les occupations des sols d'être compatible avec l'activité aéronautique est supprimée ainsi que celle restreignant les équipements d'intérêt collectif.

Rectification des Annexes du règlement

Suppression des pages 9, 10 et 11 des annexes relatives à la superficie de terrain déterminant les droits à construire

Mention en page 18 des annexes de la suppression du « coefficient d'occupation des sols (COS) par la loi ALUR.

Mention en page 19 de la définition de la « surface de plancher »

Rectification de l'annexe III – Stationnement :

- remplacement de la SHON et SHOB par la « surface de plancher ».

Ces ajustements réglementaires permettent une densification du tissu urbain existant en augmentant le gabarit pour les habitations de façon maîtrisée, en préservant la composition urbaine existante et les jardins qui favorisent la rétention des eaux de pluie à la parcelle et le maintien de la biodiversité et de la nature dans le tissu bâti.

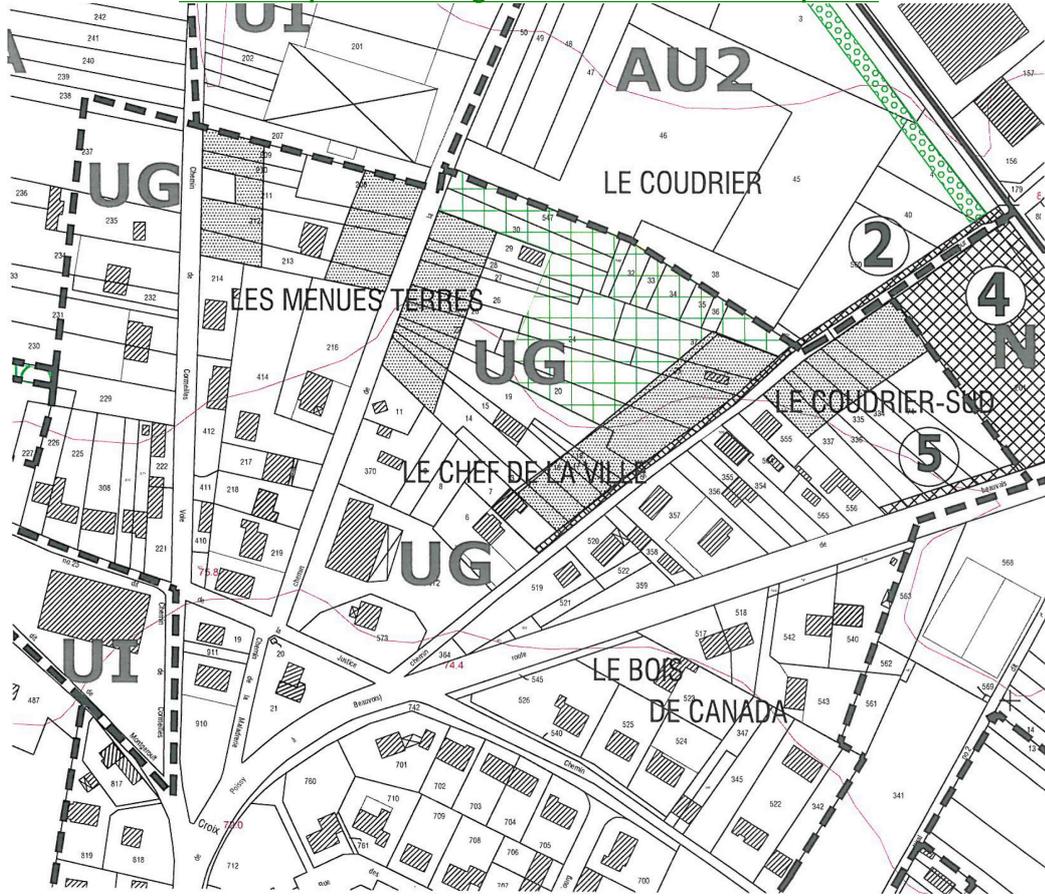
2/-RECTIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

La commune souhaite apporter une rectification d'erreur matérielle apparue sur les parcelles desservies par les chemins de la Maladrerie et de Gérocourt, situées en zone UG et couvertes par erreur sur le plan de zonage par un espace boisé qui s'avère être une friche.

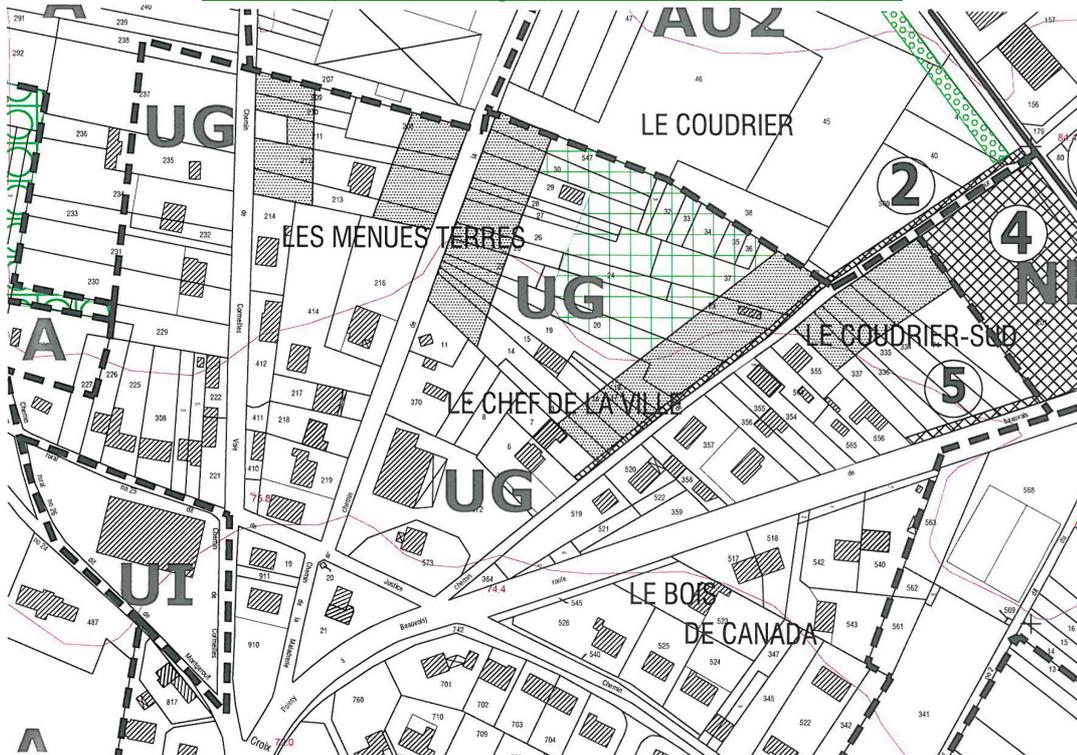
En conséquence il convient de supprimer cette partie du boisement et d'étendre les bandes d'implantation de terrain constructible jusqu'à la limite nord de la zone UG.

L'espace boisé en cœur d'îlot est en revanche conservé.

Lieudit « Le Chef de la ville »
Extrait de plan de zonage avant modification simplifiée



Extrait de plan de zonage après modification simplifiée



3/- MISE A JOUR DU PLU

La commune a pris un arrêté de mise à jour du P.L.U. intégrant de nouveaux plans de cavités anciennes abandonnées transmis par l'Inspection Générale le 10 février 2014.

Les dispositions règlementaires de l'article 2 des zones UA, UG, A et N – Protections-risques et nuisances ont été modifiées selon la rédaction proposée par l'Inspection Générale des Carrières et figurant en annexe de l'arrêté portant mise à jour du PLU.

II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article L. 123-13 -3 du code de l'Urbanisme (modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158) 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 L123-13-2 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 :

- 8 décembre 2014 de l'Architecte des Bâtiments de France, chef du STAP du Val d'Oise : pas d'objections

- 30 mars 2015 de Aéroports de Paris: avis favorable sans observations

Pour tenir compte des observations du public formulées lors de la mise à disposition du public: Lettre du collectif des habitants du Réal – Boissy l'Aillierie-Osny

Le pourcentage d'emprise au sol applicable en zone UG est diminué de 0,50 à 0,40 et la surface réservée aux espaces non construits et plantés est augmentée de 0,30 à 0,40%, afin de maintenir un tissu aéré et conserver le charme et la qualité de vie du village.

Les pages 3 de la présente note d'exposé des motifs et les pages 34 et 37 du règlement sont modifiées en conséquence.