

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme **de ST CLAIR-SUR-EPTE**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

EXPOSÉ DES MOTIFS **Pièce n°1**

P.L.U. APPROUVÉ LE: 16 Mars 2012

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU: Mise à disposition du public

Établi par :

Commune de ST CLAIR-SUR-EPTE
et
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
SIMON + GENIN
6 rue du Perche - 75003 PARIS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST CLAIR-SUR-EPTE a été approuvé le 16 mars 2012.

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), la commune de ST CLAIR-SUR-EPTE a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin :

- de supprimer un emplacement réservé sur le plan de zonage et de modifier le tableau des emplacements réservés,
- d'ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes, notamment aux dispositions de la loi ALUR,
- de réactualiser les articles du Code de l'Urbanisme selon les nouvelles références législatives et réglementaires parues au JO des 24 et 29/12/2015.
- de réactualiser l'ensemble des « Annexes » du règlement,

Ces évolutions du 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

Dispositions générales : compléments apportés aux articles du règlement de toutes les zones

En vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l'Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), le règlement peut notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15). Afin de favoriser ces dispositifs, une section 3 consacrée aux « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques » est créée pour chacune des zones du PLU ; elle intègre ces deux articles 14 et 15.

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) » et ajustement des dispositions réglementaires

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.

L'article 14 concernant le COS est ainsi supprimé pour toutes les zones et notamment le COS maximal applicable aux zones UA et UG:

- à la zone UA (1) et secteur UAa (0,50)
- à la zone UG (0,50)

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 en zone UG,
- l'emprise au sol des constructions en zone UA, secteur UAa et zone UG,
- le pourcentage de terrain à maintenir en **pleine terre en zones UA, secteur UAa et zone UG 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 l'emprise au sol des constructions et les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions à aménager à l'intérieur de la propriété.

Modifications des dispositions réglementaires

En zone UA et UG :

- réactualisation des articles 1, 2, 3, 11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés: l'article L123.1-5-7° est remplacé par les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

- ajout à l'article 3 de la zone UG d'une disposition sur les accès et les voies desservant les terrains constructibles qui devront présenter respectivement une largeur d'accès et de voie de 4,00 m minimum pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.

- en raison de l'obligation de prévoir un assainissement individuel, l'article 5 des zones UA et UG prévoyait que pour être constructible, un terrain devait avoir une superficie minimale de 400 m². Cette caractéristique de surface minimum de terrain a été supprimée par la loi ALUR.

- ajout aux articles 6, 7, 9 et 13 d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer. En zone UA, à l'article 6, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques (suppression des voies privées) ou en continuité des bâtiments existants voisins afin de respecter la composition urbaine du centre ancien.

- ajout à l'article 9 d'une disposition pour emprise au sol maximale des constructions limitée à 60% de la superficie de terrain en zone UA, 40% en zone UAa, 40% en zone UG afin de permettre une densification maîtrisée tenant compte de la suppression du COS de 1 en zone UA, 0,50 en UAa et 0,50 en UG.

- précision à l'article 13 sur le pourcentage de la surface de terrain à maintenir en pleine terre (20% en UA, 40% en UAa et 40% en UG) afin de favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle ainsi que le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone UEP:

- réactualisation des articles 2, 3,11 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-5- 6° et 7° sont remplacés par les articles L151-19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- modification de la règle applicable aux marges d'isolement lorsque les constructions sont édifiées en retrait de la limite séparative : 2,50 m ou 4 m en cas de baie vitrée (6 m au PLU approuvé)

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone UI, AU1 et AU2:

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone A et N:

- réactualisation des articles 2, 3,11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151- 19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- intégration à l'article 2 de la possibilité de changement de destination de bâtiments en zone agricole localisés de façon précise sur le plan de zonage,

- réactualisation de la définition des espaces boisés classés,

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

Objectifs de la commune:

La modification de ces articles du règlement 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, en conformité avec son appartenance au Parc Naturel Régional du Vexin Français.
- 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 à l'article 12 et en « annexe stationnement » du règlement.

Réactualisation des « Annexes » du règlement

Annexe I : Définitions

Réactualisation des prescriptions concernant les espaces boisés classés

Définitions complétées concernant les notions « d'abris de jardin, d'annexes et d'emprise au sol ».

Réactualisation de la définition du « lotissement »

Définitions complétées concernant les notions « d'accès, d'espaces verts libres en pleine terre et de clôture ».

Suppression des notions de « superficie du terrain déterminant les droits à construire »

Modification du croquis d'implantation forme et volume des constructions

Intégration de croquis sur les types d'implantation des constructions : ordre continu, ordre semi-continu

« Modification, extension, surélévation de bâtiment » : remplacement de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par la « surface de plancher.

Définition de « l'acrotère » chapitre « Hauteur des constructions »

Suppression de la définition du « Coefficient d'occupation du sol », et de la « surface de plancher hors œuvre nette ».

Remplacement par la définition de la « Surface de Plancher ».

Suppression de la définition de la ZAC.

Annexe II : Rappel des articles du CU qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU :

Ajout de l'article L111.15 du CU.

Annexe III – Stationnement :

Pour les logements : nouveau mode de calcul en fonction de la surface de plancher construite en remplacement du nombre de logements.

Remplacement des surfaces exprimées en SHON (surfaces hors-œuvre nette) et SHOB (surfaces hors-œuvre brute), supprimées par décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, par la « surface de plancher »

Principales dispositions réglementaires du PLU « avant »/« après » modification

Zone UA :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UA 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 11 et UA 13, en application de l'article L 123.1 - 7° du Code de l'Urbanisme.	Art. UA 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 11 et UA 13, en application des articles L.151-19, L151-23 du Code de l'Urbanisme
Art. UA 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UA 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si l'alignement des voies est matérialisé par des bâtiments ou des clôtures.
Art. UA 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UA 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UA 9 Aucune prescription	Art. UA 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain en UA et 40% en UAa.
Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.	Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.
Art. UA 13 Prescriptions générales	Art. UA 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 20% de la surface du terrain en zone UA et 40% en zone UAa et sera conservée en pleine terre.
Art. UA 14 COS : 1 en zone UA et 0,50 en UAa Art. UA14 (performances énergétiques) et UA15 (réseaux de communication électroniques)	COS supprimé Articles ajoutés

Zone UG :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UG 2 Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux UG11 et UG 13, en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.	Art. UG 2 Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UG11 et UG 13, en application de l'article L 151-19, L 151-23 du Code de l'Urbanisme
Art. UG 3 Accès : pas de prescription de largeur Voirie : pas de prescription de largeur	Art. UG 3 Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 4,00 m. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de 4,00 mètres d'emprise.
Art. UG 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UG 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UG 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UG 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UG 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.	Art. UG 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.
Art. UG 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.	Art. UG 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.
Art. UG 13 Prescriptions générales	Art. UG 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Les éléments du patrimoine identifiés devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Art. UG 14 COS : 0,50 Art. UG 14 (performances énergétiques) et UG 15 (réseaux de communication électroniques)	COS Supprimé Articles ajoutés

Zone A :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 123-1. 6 et 7° du Code de l'Urbanisme.	Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme - le changement de destination des bâtiments localisés sur le plan de zonage, à vocation d'hôtellerie de restauration, d'habitat, de salles de réunion et de séminaires dès lors que ce changement de destination ne compromet ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement.
Art. A 14 COS : Aucune prescription. Art. A 14 (performances énergétiques) et A 15 (réseaux de communication électroniques)	COS Supprimé Articles ajoutés

2 – MODIFICATION APPORTÉE AU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé « B » affecté à l'élargissement de la rue Jules Ferry sur 2,50 m avec création d'un stationnement alterné, qui ne se justifie plus.

Tableau des Emplacement Réservés avant modification simplifiée

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
A	Poste de traitement des eaux usées	Commune	750 m ²
B	Elargissement de 2,50 m de la rue Jules Ferry et création d'un stationnement alterné	Commune	205 m ²

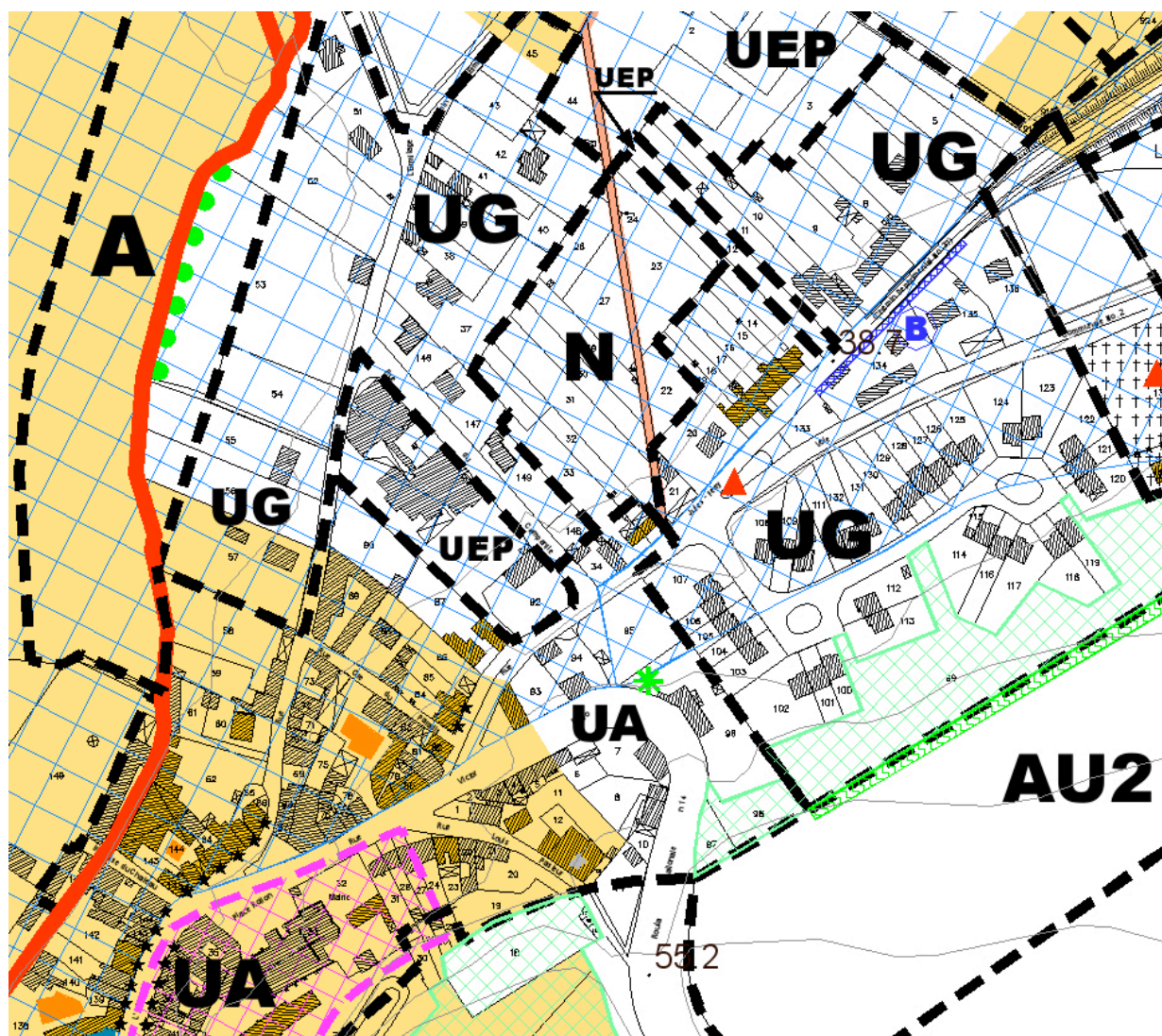
Tableau des Emplacement Réservés après modification simplifiée

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
A	Poste de traitement des eaux usées	Commune	750 m ²

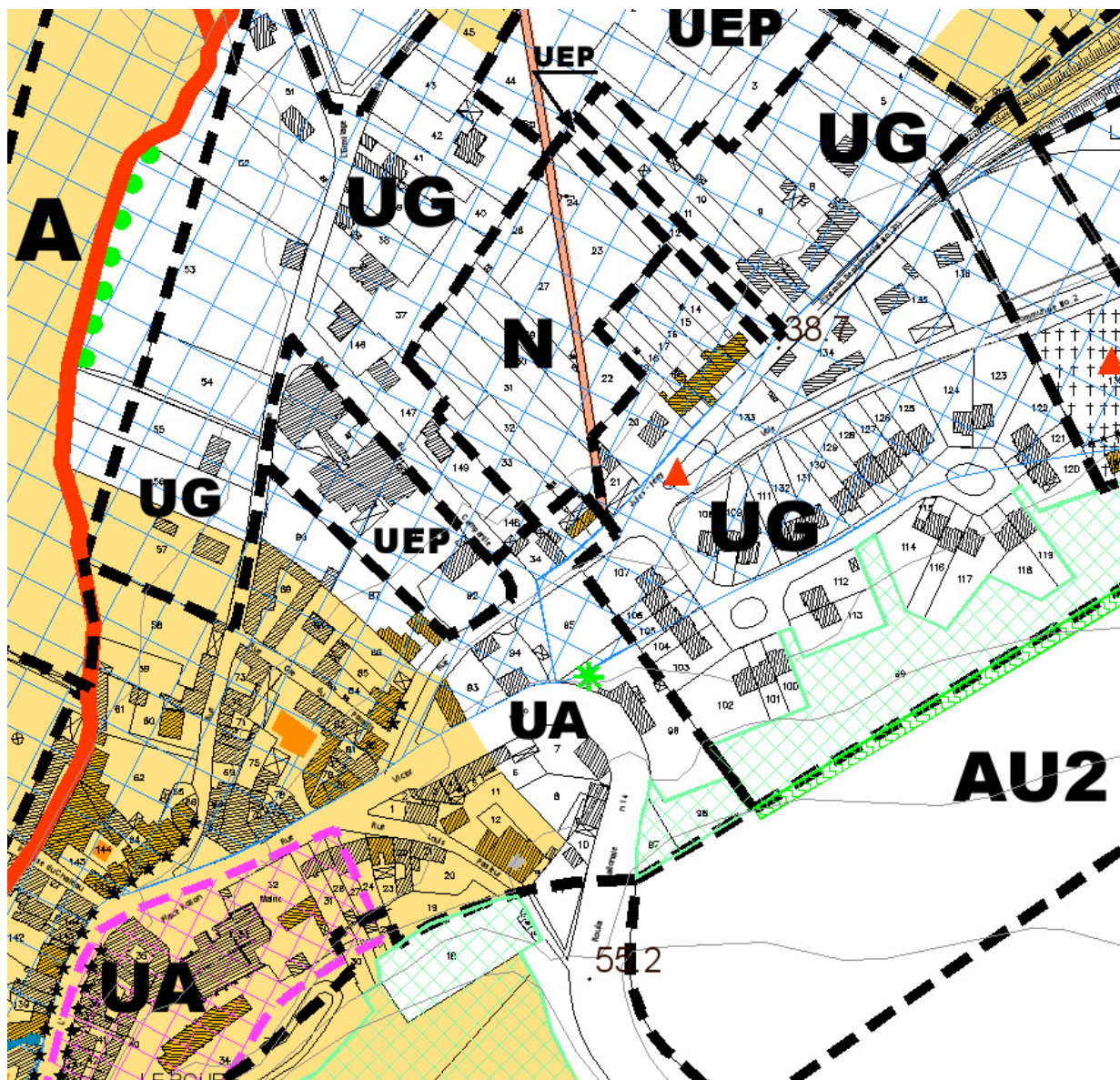
3 - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

L'emplacement réservé « B » est supprimé sur le plan de zonage.

Zonage avant modification simplifiée



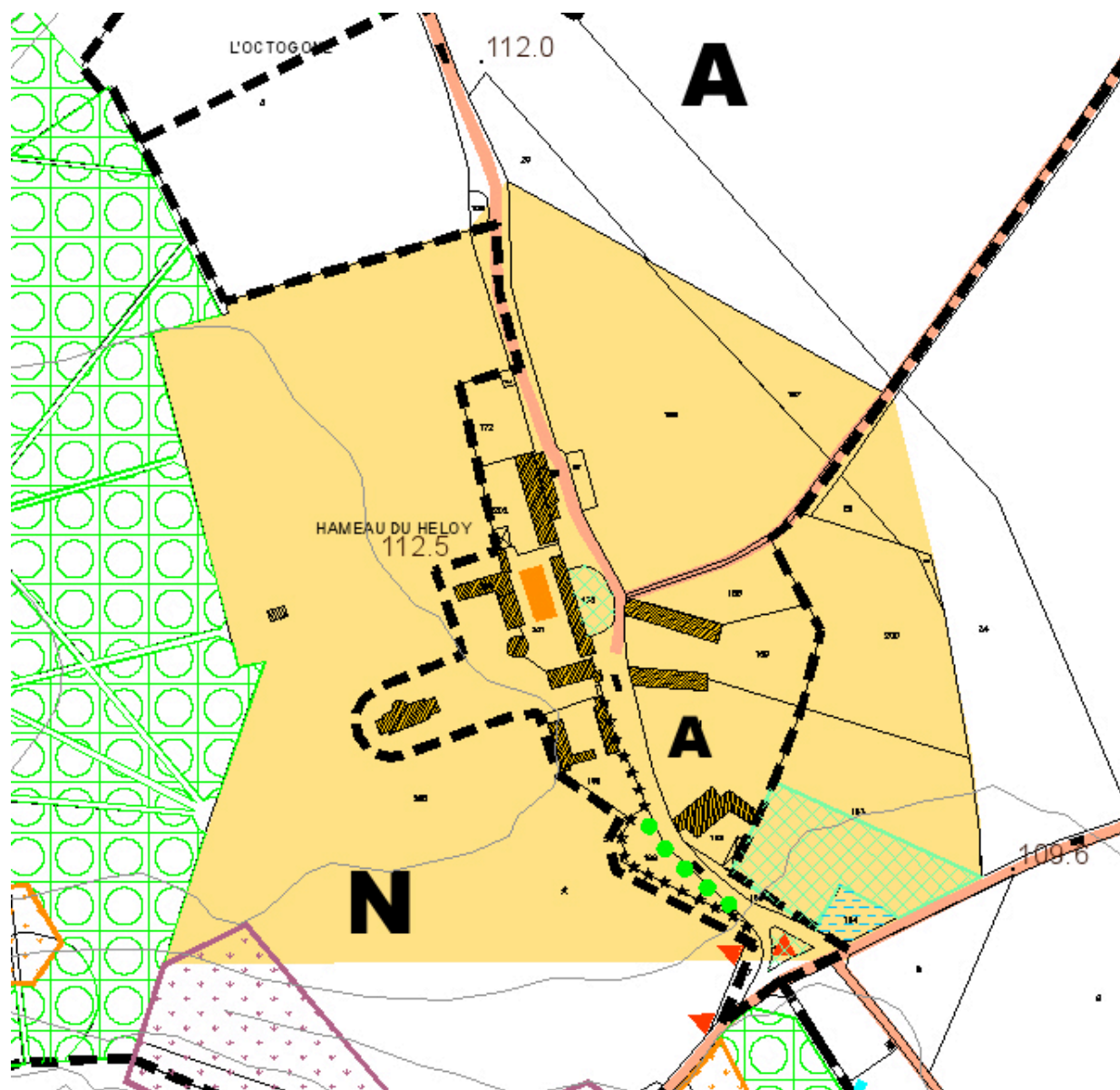
Zonage après modification simplifiée



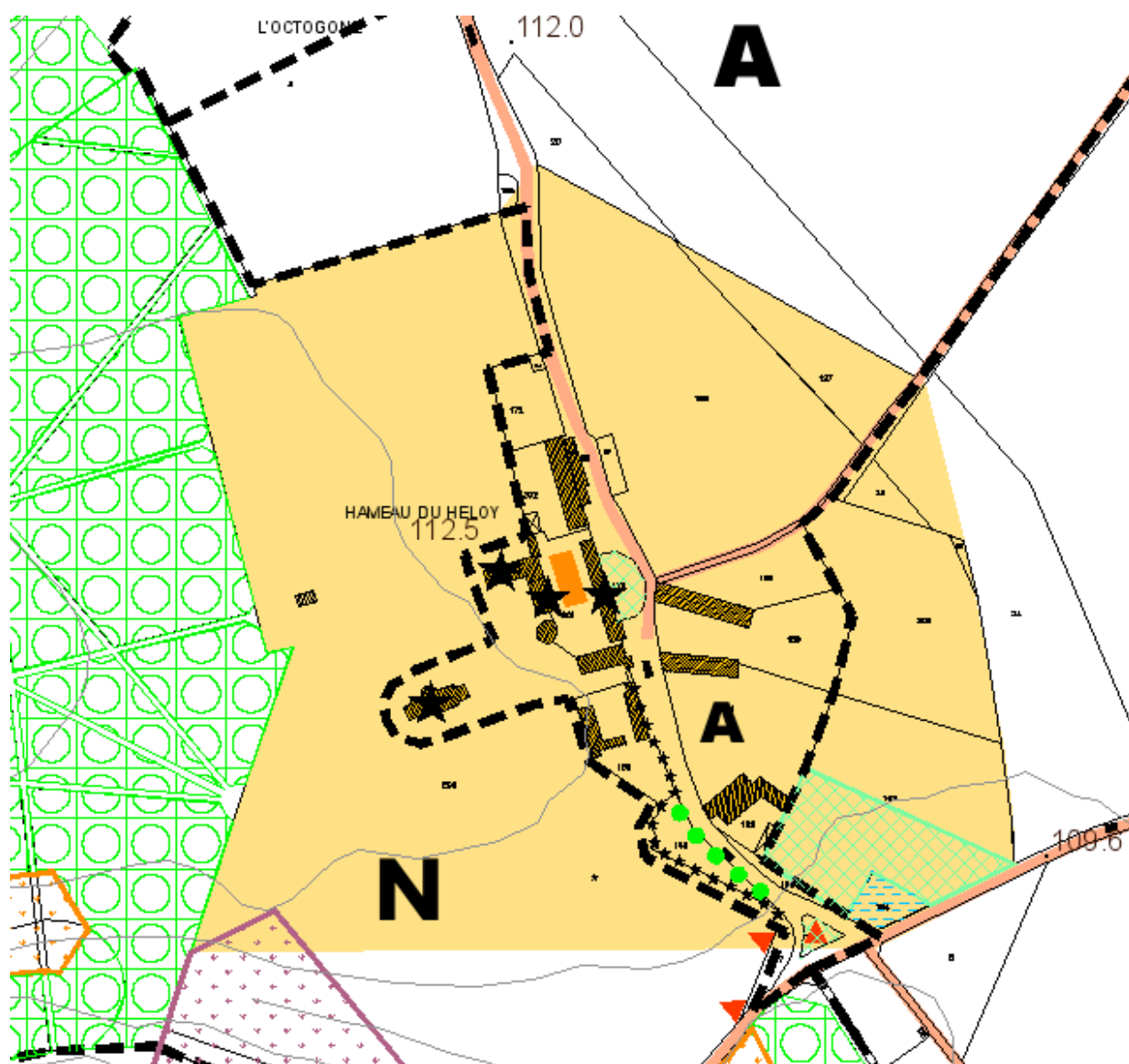
Suppression de l'emplacement réservé « B »

Par ailleurs, il est autorisé, sous certaines conditions, le changement de destination d'un bâtiment désaffecté situé en zone agricole au hameau de Héloy, localisé au plan de zonage.

Zonage avant modification simplifiée



Zonage après modification simplifiée



Modification de la légende du plan de zonage

ZONES NATURELLES

A	Zone agricole
N	Zone naturelle et forestière
★	Possibilité de changement de destination
	Espace boisé classé
	Axe de ruissellement temporaire lors d'orages
	Zone d'alluvions tourbeuses compressibles et présence d'eau à moins de deux mètres de profondeur
	Risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles

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 ;
- 4° soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat) 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.