

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme de HARAVILLIERS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Pièce n° 1

NOTE DE PRÉSENTATION

P.L.U. APPROUVÉ LE : 13 décembre 2007
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE : 19 décembre 2016

Réalisation :
Service Urbanisme
Commune de HARAVILLIERS

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 HARAVILLIERS a été approuvé le 13 décembre 2007 .

En vertu de l'article L.153-46 du Code de l'Urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.), 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 règlementaires 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) a modifié 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 UG (0,30)

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 (20%) 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 règlementaires

En zone UA :

- 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. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait ; dans ce cas, l'alignement des voies sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures maçonnées qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale du terrain ; la surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **20%** de la surface du terrain et sera conservée 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.

En zone UG :

- les voies, comme les accès desservant les terrains constructibles devront présenter une largeur minimum de **4,00 m** pour assurer la commodité et la sécurité de circulation .

- 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 **30%** de la superficie totale du terrain et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins **50%** pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain.

- suppression du COS de 0,30, conformément à la loi ALUR ce qui permet de favoriser la densification du tissu urbain existant.

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 à l'article 12 des zones urbaines et à l'annexe « normes de stationnement » du règlement .

Situation réglementaire du PLU « avant » / « après » modification
Zone UA :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Art. UA 5 Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 500 m² afin que toute nouvelle construction puisse être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel adapté.</p>	<p>Art. UA 5 Aucune prescription, conformément à la loi ALUR.</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 par le pignon ou la façade.</p> <p>Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.</p> <p>Dans ce cas, l'alignement des voies ou la limite d'emprise des voies privées sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.</p>	<p>Art. UA 6 Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins.</p> <p>Elles peuvent cependant s'édifier en retrait ; dans ce cas, l'alignement des voies sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures maçonnées qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.</p>
<p>Art. UA 10 La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.</p>	<p>Art. UA 10 La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.</p>
<p>Art. UA 13 Pas de prescription particulière</p>	<p>Art. UA 13 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.</p>
<p>Art. UA 14 Aucune prescription</p>	<p>Supprimé par la loi ALUR.</p>

Zone UG :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>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.</p>	<p>Art. UG 3 Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructibles, d'un accès d'une largeur minimum de 4,00 m. (Voir définitions en annexe I du règlement).</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. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de 4,00 mètres d'emprise.</p>
<p>Art. UG 5 Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 600 m² afin que toute nouvelle construction puisse être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel adapté.</p>	<p>Art. UG 5 Aucune prescription, conformément à la loi ALUR.</p>
<p>Art. UG 8 Aucune prescription.</p>	<p>Art. UG 8 La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. 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.</p>
<p>Art. UG 9 Aucune prescription</p>	<p>Art. UG 9 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.</p>

Art. UG 13 Pas de prescription particulière	Art. UG13 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
Art. UG 14 Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.	Art. UG14 Supprimé par la loi ALUR

Zone UI :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UI 5 Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimum de 500 m ² afin que toute nouvelle construction puisse être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel adapté.	Art. UI 5 Aucune prescription, conformément à la loi ALUR.
Art. UI 13 Pas de prescription particulière	Art. UI 13 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. 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.
Art. UIB 14 Aucune prescription.	Art. UIB 14 Supprimé

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 40 m ² au sol et d'une implantation dans un périmètre de 10 m du bâtiment existant..	Art. N 2 L'extension des habitations existantes régulièrement autorisées est limitée à une seule extension de 50 m ² au sol. La possibilité d'extension des habitations existantes ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.
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 Supprimé

Réactualisation des « Annexes » du règlement

Réactualisation et compléments des définitions selon les évolutions législatives :
« lotissement » page 5, « accès » et « clôtures » p. 8, « type d'implantation » p.15, « marges d'isolement » p. 17, « modification, extension, surélévation » p. 19,

En application de la loi ALUR, suppression :

- en pages 10 à 12 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,
- suppression des définitions de Z.A.D. p. 23-24 et de Z.A.C. p.25.

Modification de l'annexe II « Rappel des articles du Code de l'Urbanisme » selon les évolutions du Code de l'urbanisme

Modification de l'annexe III « Normes de stationnement » : remplacement de la notion de surface hors-œuvre nette par 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 :

- 9 septembre 2016 du Parc Naturel Régional du Vexin Français: l'article UA11 et UG 11 est complété : ne seront autorisées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles que des clôtures constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du règlement.

- 24 août 2016 du Conseil Départemental du Val d'Oise: pas de remarque
- 12 septembre 2010 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : pas d'objection
- 10 août 2016 de la CCI du Val d'Oise : avis favorable sur le projet

Pour tenir compte des observations du public formulées lors de la mise à disposition du public:

Lettre d'un habitant en date du 04/11/2016 sur l'obligation de créer des places de stationnement pour tout agrandissement de l'existant : les normes concernant les places de stationnement sont définies dans l'annexe du règlement : il est demandé 2 places dès lors qu'un nouveau logement est créé.

À la demande de la Municipalité la page 67 (anciennement 13) des « Annexes » du règlement concernant la définition des limites latérales est supprimée.