

Département des Hauts-de-Seine

## **COMMUNE DE BOIS-COLOMBES**

### *Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme*

#### 1. Rapport de présentation



## SOMMAIRE

1. Rappels .....	3
2. Le contenu du dossier de modification du P.L.U.....	4
3. L'objet de la modification et l'exposé de ses motifs .....	5
3-1 Actualisation du rapport de présentation .....	6
3-2 Modification de la liste des emplacements réservés.....	7
3-3 Modifications correctives à la suite des modifications apportées par la loi ALUR.....	9
3-4 Modifications correctives du règlement et mises à jour consécutives à la loi ALUR.....	12
4. La procédure de modification .....	16
5. Présentation synthétique des modifications .....	17
 <i>Annexes</i>	
Extraits du Code de l'Urbanisme.....	21

## 1 - RAPPELS

La commune de BOIS-COLOMBES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 5 juin 2007 puis :

- modifié le 24 mars 2009,
- mis en compatibilité par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Pompidou-Le Mignon le 27 juin 2012,
- modifié le 9 juillet 2013 (modification simplifiée)
- modifié le 13 mai 2014.

Ce P.L.U., couvrant l'intégralité du territoire communal, s'est ainsi substitué au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et aux Plans d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) qui permettaient jusqu'alors de régir les droits d'utilisation et d'occupations des sols sur la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de BOIS-COLOMBES comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les principaux enjeux du P.A.D.D., lequel constitue la pièce n°3 du P.L.U., s'articulent autour de trois grandes orientations :

- Préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien, élément identitaire de la commune ;
- Améliorer les déplacements et la circulation ;
- Pérenniser et renforcer l'activité économique dans la commune.

## 2 - LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

Le dossier objet de la présente procédure de modification du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation :  
Ce document a pour objet la présentation de la modification projetée et l'exposé de ses motifs ; il constitue un additif au Rapport de Présentation du P.L.U. (**pièce 2. Rapport de Présentation**) conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, lequel stipule :  
*« En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »*
- Un document graphique :  
(**pièce 5a. Règlement – Documents graphiques**) :
  - o Un plan de zonage : ce document remplace le plan de zonage figurant au P.L.U. du 13 mai 2014.
- Un règlement modifié : ce document remplace le règlement du P.L.U. approuvé le 13 mai 2014 (**pièce 5b. Règlement - Prescriptions écrites**).

Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du P.A.D.D. ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

Il est ici précisé que la présente procédure n'est pas soumise à avis de l'autorité environnementale

- Des pièces annexes :
  - o Décision du Tribunal Administratif de nomination d'un commissaire enquêteur (17/02/2015)
  - o Arrêté d'ouverture d'enquête publique (05/03/15)
  - o Publication de l'avis d'enquête
    - en cours
  - o Attestation d'affichage d'avis d'enquête publique sur les panneaux administratifs municipaux (en cours)
  - o Courrier de notification aux personnes publiques (en cours)

### **3 - L'OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS**

La présente modification se propose d'intervenir sur les points suivants :

- Modifier la liste des emplacements réservés pour tenir compte de l'avancement de certains projets (mise à jour) et du plan d'actions inscrit au Programme Local de l'Habitat dont le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 7 octobre 2014 ;
- Procéder à des modifications correctives considérant que certaines conséquences de la loi ALUR sont susceptibles d'entrer en contradiction avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) ; il s'agit ainsi de s'assurer du maintien en bonne cohérence de l'ensemble des dispositions du PLU et, notamment, son règlement avec le P.A.D.D.
- Procéder à la correction du règlement dont la rédaction de certains articles a pu, dans la pratique, soulever des questions d'interprétation, et à sa mise à jour à la suite des modifications apportées par la loi ALUR.

### **3-1 Actualisation du rapport de présentation**

#### *3-1.1 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement*

Le diagnostic territorial très détaillé ainsi que l'état initial de l'environnement tels qu'exposés dans le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur n'a pas lieu d'être actualisé au regard de la faible importance des modifications envisagées.

#### *3-1.2 Choix retenus pour établir le PADD, pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables*

La présente modification s'inscrit dans la stricte déclinaison du PADD et du maintien de ses objectifs ; ce dernier n'étant en rien modifié, les choix retenus à son établissement demeurent valides.

L'exposé des motifs de délimitation des zones ainsi que celui des règles qui y sont applicables reste inchangé en dehors de ce qui est complété ou précisé par le présent rapport de présentation de la modification n°4.

#### *3-1.3 Evaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et exposé des mesures de préservation et de mise en valeur*

La présente modification du PLU n'est pas susceptible de présenter un impact négatif sur l'environnement.

Les modifications correctives apportées tendent au maintien de l'objectif de préservation et de valorisation du cadre de vie Bois-Colombien, lequel s'inscrit positivement en termes d'incidence du PLU sur la santé humaine, l'air et le climat, la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages.

## 3-2 Modification de la liste des emplacements réservés

### 3-2.1 Présentation

L'emplacement réservé n°7 avait pour objectif l'aménagement de l'avenue Renée élargie à 10m dans le cadre d'un schéma d'évolution du réseau viaire de Bois-Colombes déficitaire en liaisons principalement nord/sud. Il répondait à l'objectif 2 de l'orientation n°2 du P.A.D.D. (*développement des liaisons inter-quartiers*) et son objectif 3 de cette même orientation n°2 (*désenclavement du quartier nord*) en reliant la Place Mermoz vers le centre-ville et en permettant également une desserte améliorée de l'ensemble sportif Smirlian.

Cette voirie, dont l'aménagement fait une large place aux circulations douces avec trottoirs confortables et piste cyclable, est désormais réalisée, ouverte à la circulation publique et intégrée à la voirie communale. L'inscription de l'emprise en emplacement réservé n'a en conséquence plus d'objet.

Par ailleurs, la ville de Bois-Colombes a arrêté le 7 octobre 2014 son nouveau Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). Dans l'objectif de poursuivre l'augmentation de son taux de logements sociaux de façon équilibrée sur l'ensemble de son territoire, deux immeubles ont été identifiés comme mutables pour intégrer le parc social, à savoir le 1bis rue Raspail (acquis depuis par Hauts-de-Seine Habitat) et le 44 avenue du Bel-Air.

Ce second immeuble, dont l'état dégradé tend à s'aggraver est une monopropriété comprenant une douzaine de logements locatifs. Il présente en conséquence un intérêt réel en matière d'amélioration de l'habitat. En outre, de par sa mitoyenneté avec l'immeuble, sis 46 avenue du Bel-Air, antérieurement transformé en logements sociaux, il est susceptible de former à terme une « unité de gestion » d'une vingtaine de logements.

C'est pourquoi, conformément au plan d'actions du P.L.H. ainsi qu'à la première orientation du P.A.D.D. (*Objectif n°2 – Poursuivre la modernisation de l'habitat et sa diversification*), il est proposé d'inscrire la parcelle cadastrée section H n°88 sise, 44 avenue du Bel-Air, en emplacement réservé pour « Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés » en vue de la réalisation de 10 logements conventionnés minimum.

### 3-2.2 La portée de la modification

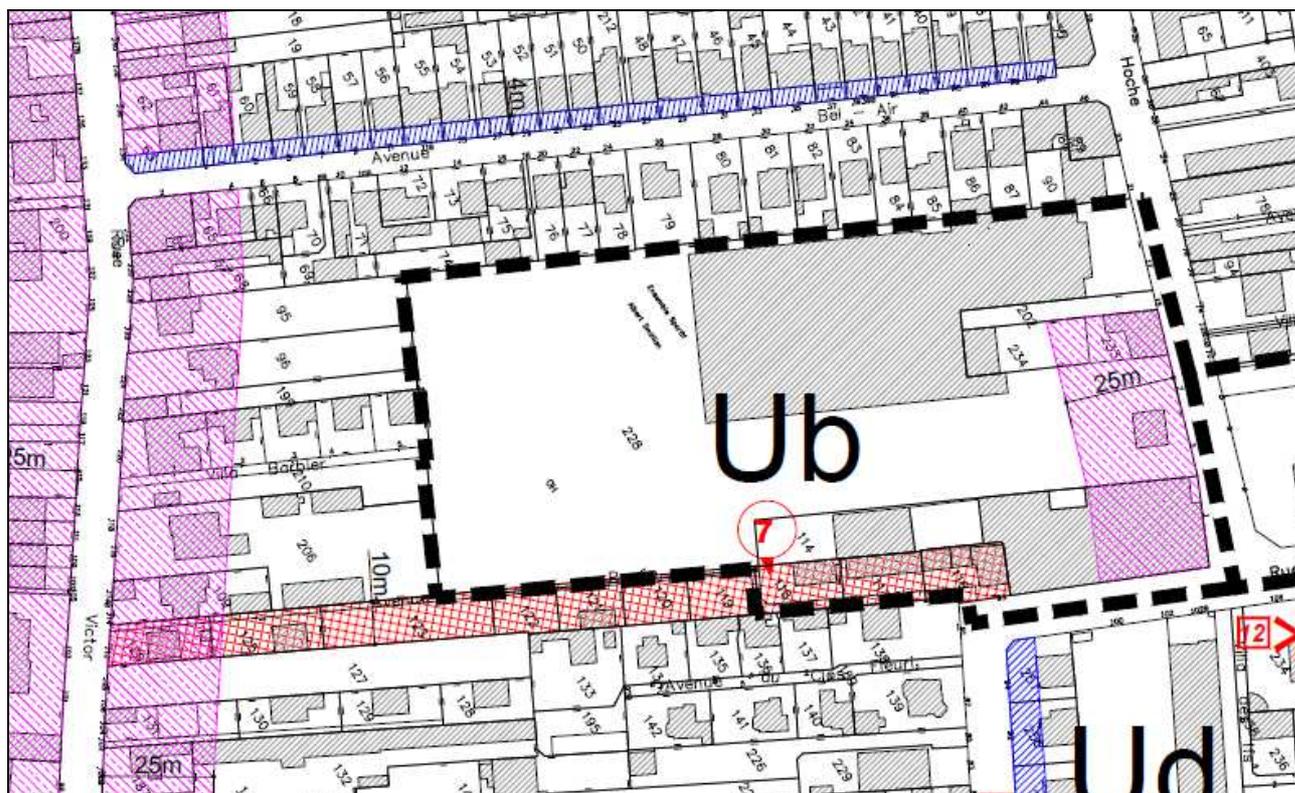
La présente modification du P.L.U. consiste à prendre acte de ce qui précède au regard de l'intérêt et de la justification :

- du maintien de l'emplacement réservé n°7 et à le supprimer de manière effective du Plan Local d'Urbanisme.
- d'ajouter un emplacement réservé n°19 comme suit :

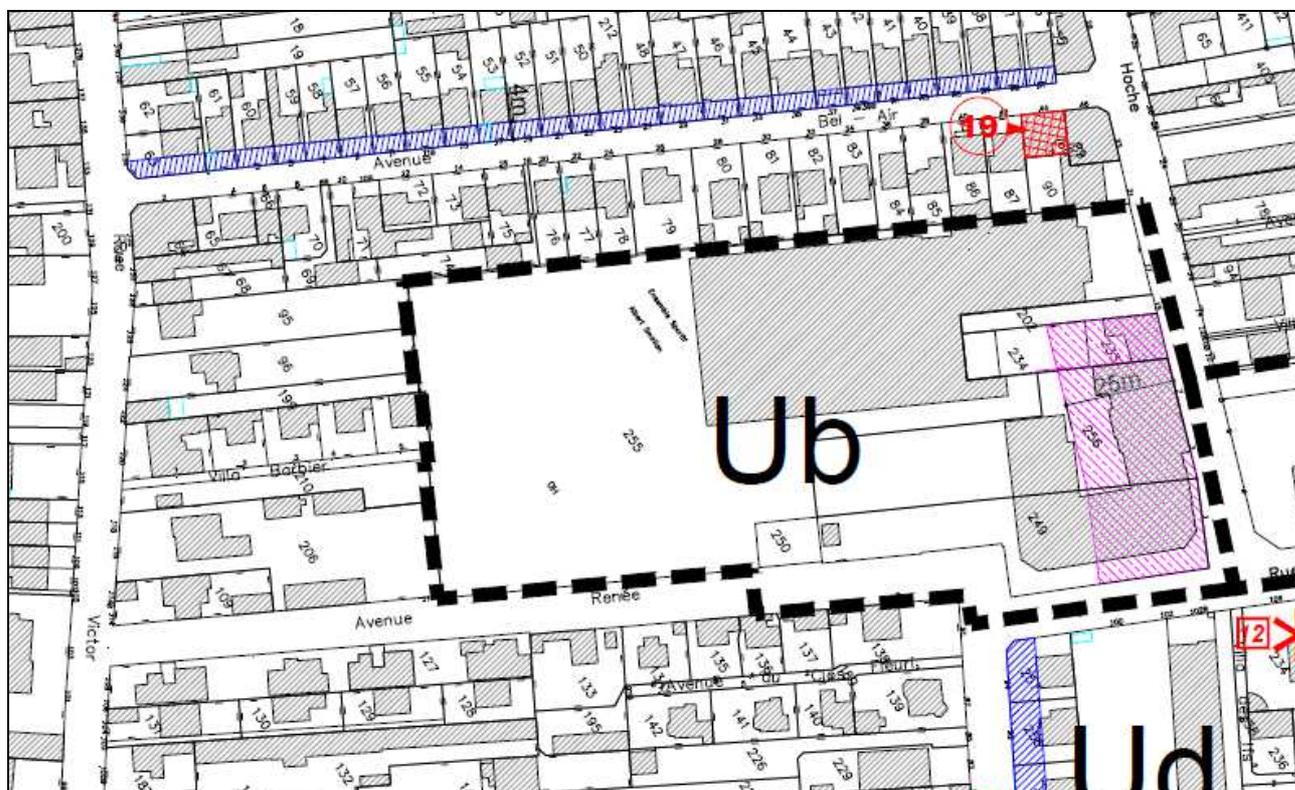
n°	Destination	Emplacement	Surface totale réservée en m <sup>2</sup>	Définition du programme
19	Opération d'acquisition-amélioration à destination de logements collectifs conventionnés	44 avenue du Bel-Air	98	Réalisation de 10 logements conventionnés minimum

Ainsi le plan de zonage est modifié en conséquence (*voir ci-dessous et « Documents graphiques – plan de zonage » joint au dossier*).

La présente notice actualise la liste des emplacements réservés du Rapport de Présentation du PLU (pages 99 à 102).



Extraits : Plan de zonage actuel



Extraits : Plan de zonage modifié

### **3-3 Modifications correctives à la suite des modifications apportées par la loi ALUR**

#### **3-3.1 Présentation**

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 a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

La précédente modification du Plan Local d'Urbanisme se proposait de moduler les possibilités de construire à l'article 14 de la zone Ud pour tenir compte des modifications réglementaires précédentes faisant disparaître la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) pour la Surface de Plancher (SDP). Des distorsions entre les calculs de Surface Hors Œuvre Nette et de Surface de Plancher étaient en effet apparues de façon particulièrement défavorables aux constructions individuelles existantes. Il était ainsi proposé d'exempter de COS les projets d'extension.

A l'issue de la procédure, l'approbation se trouvant contemporaine de la promulgation de la loi Alur, le document final s'est retrouvé à entériner une suppression pure et simple de l'article Ud14. Il ne pouvait toutefois être pris en compte l'ensemble des conséquences dans le cadre de la procédure en voie d'achèvement ; il était alors convenu d'étudier les possibilités d'adapter au mieux la réglementation volumétrique pour s'assurer du maintien des orientations principales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Pour mémoire, le P.A.D.D. exprime très clairement la préservation de l'identité pavillonnaire tout en lui donnant les moyens de se moderniser comme orientation majeure du P.L.U. conformément aux principes du développement durable selon ses dimensions sociales (identité culturelle, gestion de la qualité du patrimoine bâti) et environnementales (gestion économe de l'espace), comme suit :

<b>PREMIERE ORIENTATION : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE BOIS-COLOMBIEN, ELEMENT IDENTITAIRE DE LA COMMUNE</b>	
1) Affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune	Valoriser les richesses architecturales de la commune Protéger le tissu pavillonnaire qui constitue l'élément principal de l'identité de la commune
2) Equilibrer la qualité du cadre de vie entre les différents quartiers	Moderniser le tissu pavillonnaire construit dans la première moitié du XXème siècle

*Extrait P.A.D.D.*

Il y a lieu d'organiser l'utilisation volumétrique du potentiel de constructibilité supplémentaire désormais autorisé en zone Ud de type pavillonnaire et ce, au moyen de deux dispositions relatives à la hauteur autorisée dans le maintien des objectifs de préservation de l'identité et d'incitation à la modernisation, c'est-à-dire à la rénovation, l'extension et la surélévation.

Il est proposé de renforcer le respect de la forme urbaine des constructions du secteur s'élevant traditionnellement à R+1+Combles. Cette forme (R+1+C) est actuellement inscrite à l'article Ud11 (aspect extérieur) ; il est proposé d'en renforcer la portée réglementaire en le reportant également à la règle de hauteur (article Ud10.2).

Par ailleurs, l'article Ud-10.2 prévoyait l'application de bande de dérogation de hauteur plafond (12m au lieu de 9m) sur une profondeur de 25m sur les rues du Général Leclerc et Victor-Hugo. Il était ainsi question de permettre des projets d'extension cohérents pour les constructions existantes sur ces deux axes dont il avait été observé une hauteur un peu supérieure à celle autorisée sur le secteur Ud.

La déréglementation de la densité implique de revoir l'article 10.2 tout en respectant cette différenciation volumétrique du bâti existant. Afin d'adapter au mieux les potentiels d'extension sur ces deux voies, il est proposé de supprimer les bandes de dérogation dont l'application restait très schématique et de leur substituer une règle de maintien de la hauteur initiale en cas de modification de toiture (aménagement de combles, extension,...).

Enfin, et de façon accessoire puisque ne concernant pas uniquement la zone Ud, il est ici mentionné la modification correctrice visée au § 3.4 des articles 6.2 et 7.2 pour l'ensemble des secteurs (sauf Upb).

Il est souhaité rappeler, par cette correction, que les possibilités d'extension ouvertes aux articles 6.2 et 7.2 autorisées dans le prolongement des murs existants visent à assurer une bonne cohésion architecturale aux projets. Il s'agit bien par cet article dérogatoire à la règle générale explicitée au 6.1 et 7.1 d'encourager les projets d'amélioration de l'habitat existant conformément au P.A.D.D (*Première orientation/ Objectif 2 / Moderniser l'habitat*). Ainsi, par exemple, on ne saurait considérer que l'extension-surélévation d'une annexe en fond de parcelle répond à un tel objectif et peut au contraire occasionner des conséquences néfastes sur la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

### 3-3.2 La portée de la modification

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

#### Zone Ud

##### Articles Ud 10.2

*Ancienne rédaction :*

10.2 **Compte tenu du plafond de la zone** : la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m.  
*Dans le cas de la surélévation ou de l'extension d'un pavillon existant sur sous-sol surélevé*, la hauteur maximale de 9 m sera comptée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée, la hauteur totale de la construction comptée à partir du terrain ne pouvant dépasser 10,5 m.  
 Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général, la hauteur totale de la construction ne pourra dépasser 10,5 m.  
*Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé des rues du Général Leclerc et Victor-Hugo* : la hauteur des constructions pourra atteindre 12 m.

*Nouvelle rédaction :*

10.2 **Compte tenu du plafond de la zone** : la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m et est limitée à R+1+Combles (sauf cas particulier visé à l'article 11.3.)  
*Dans le cas de la surélévation ou de l'extension d'un pavillon existant sur sous-sol surélevé*, la hauteur maximale de 9 m sera comptée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée, la hauteur totale de la construction comptée à partir du terrain ne pouvant dépasser 10,5 m.  
 Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général, la hauteur totale de la construction ne pourra dépasser 10,5 m.  
*Sur les rues du Général Leclerc et Victor-Hugo*, les modifications d'une construction existante, dont la hauteur initiale est supérieure à celles imposées aux alinéas qui précèdent, sont admises à hauteur maximale constante, sans toutefois dépasser 12m.

Précision de la hauteur autorisée par la forme urbaine attendue (R+1+C) dans le respect de la forme générale du tissu bâti du secteur en renforcement de son inscription actuelle à l'article 11.

Substitution d'une règle de hauteur adaptée au bâti existant sur les rues du Général Leclerc et Victor-Hugo à la bande de dérogation d'application trop extensive et schématique.

■ Articles Ud 11.3

<p><i>Ancienne rédaction :</i></p> <p><b>11.3 Les toitures</b> Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...). Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique. Les édifices techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment. <u>Lorsque le projet comprend un troisième niveau (construction d'habitation, neuve ou surélévation), celui-ci sera traité de préférence sous forme de combles (soit R+1+C) sauf caractère architectural particulier à préserver.</u></p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p><b>11.3 Les toitures</b> Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...). Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique. Les édifices techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment. <u>Lorsque le projet comprend un troisième niveau (construction d'habitation, neuve ou surélévation), celui-ci sera traité sous forme de combles (soit R+1+C) conformément à l'article 10 sauf caractère architectural particulier à préserver.</u></p>	<p>Mise en cohérence de l'article 11 avec l'article 10 modifié</p>
---	--

Le document graphique « Plan de zonage » est modifié comme suit :

- Suppression des bandes de dérogation de hauteur sur les secteurs de la rue du Général Leclerc et de la rue Victor-Hugo situés en zone Ud.  
(voir page suivante)



### 3-4 Modifications correctives du règlement et mises à jour consécutives à la loi ALUR

#### 3-4.1 Présentation

La pratique quotidienne du règlement du PLU a fait apparaître un certain nombre d'erreurs matérielles qu'il convient de corriger ainsi que des articles appelant une précision supplémentaire de façon à éviter toute ambiguïté d'interprétation.

Il est également procédé à certaines mises à jour à la suite de la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). En effet, celle-ci modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

L'entrée en vigueur de ces dispositions a été immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal officiel. En conséquence, les articles Ud5, Ub14 et Uc14 sont devenus sans objet.

### 3-4.2 La portée de la modification

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

- Les articles **Ud5, Ub14, Uc14** deviennent **sans objet**.

## Dispositions Générales

- Article 2 modifié comme suit :

*Ancienne rédaction :*

### **Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées,
- des garde-corps rendus obligatoires pour la sécurité de l'entretien des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

*Nouvelle rédaction :*

### **Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, ~~les ventilations,~~... à l'exception :

- des cheminées **et ventilations,**
- des garde-corps **et acrotères** rendus obligatoires pour la sécurité ~~de l'entretien~~ des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

**La hauteur d'une façade ou d'un élément de façade est comptée entre la base de cette façade (ou élément de façade) et son point le plus haut.**

Du fait de leur similarité d'aspect, il n'y a pas lieu de différencier cheminées et conduits de ventilation débouchant en toiture.

De même, la fonction des garde-corps en termes d'« entretien » des toitures-terrasses est inutilement précisée ; en outre, les acrotères peuvent assurer les mêmes fonctions de sécurité avec une conception architecturale plus intégrée à la façade que certains ajouts de garde-corps.

Enfin, seule la hauteur des constructions était définie, principalement pour l'application de l'article 10. Or, l'article 8 fait référence à la hauteur d'une façade ou d'un élément de façade : il convenait donc de la définir.

## Toutes zones

- Article 2.3 modifié comme suit :

<p><i>Ancienne rédaction :</i></p> <p><b>4.2 Assainissement</b> : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.</p> <p>Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.</p> <p>A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.</p> <p>Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.</p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p><b>4.2 Assainissement</b> : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.</p> <p>Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.</p> <p>A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.</p> <p>Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha <b>pour une pluie de retour décennal.</b></p>	<p>Précision technique concernant la récurrence utilisée pour l'application du calcul de la limitation de rejet des eaux pluviales à 2 l/s/ha.</p>
--	--

## Toutes zones sauf Upb

- Articles Ua 6.2 (hors Uapm et Uar), Ub 6.2, Uc 6.2, Ud 6.2 et Ue 6.2

<p><i>Ancienne rédaction :</i></p> <p><b>6.2 Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :</b></p> <p>La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,</li><li>- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.</li></ul> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p><b>6.2 Implantation des extensions et surélévations d'une construction existante à usage d'habitation :</b></p> <p>La surélévation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation n'entraînant pas création de logement supplémentaire est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,</li><li>- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.</li></ul>	<p>Précision rédactionnelle pour les articles 6.2 et 7.2 rappelant leur intention initiale à savoir <b>l'amélioration de l'habitat dans le bâti existant</b> (PADD : Première orientation/ Objectif 2 / Moderniser l'habitat) en cohérence avec ses implantations et formes architecturales d'origine et dans un souci de parallélisme avec la rédaction de l'article Ud9.2.</p>
---	--

- Articles Ua 7.2 (hors Uapm et Uar), Ub 7.2, Uc 7.2, Ud 7.2 et Ue 7.2

<p><i>Ancienne rédaction :</i></p> <p><b>7.2 Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :</b>          La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :          - soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.          - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.</p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p><b>7.2 Implantation des extensions et surélévations d'une construction existante à usage d'habitation :</b>          La surélévation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation n'entraînant pas création de logement supplémentaire est autorisée :          - soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.          - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.</p>	<p>Précision rédactionnelle pour les articles 6.2 et 7.2 rappelant leur intention initiale à savoir <b>P'amélioration de l'habitat dans le bâti existant</b> (PADD : Première orientation/ Objectif 2 / Moderniser l'habitat) en cohérence avec ses implantations et formes architecturales d'origine et dans un souci de parallélisme avec la rédaction de l'article Ud9.2.</p>
---	--

## Zone Ud

- Article 10.1 modifié comme suit :

<p><i>Ancienne rédaction :</i></p> <p><b>10.1 Compte tenu des voies adjacentes :</b>          La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.  <i>Dans le cas d'une voie de largeur inférieure à 6 m :</i> la hauteur de tout point de la construction projetée est limitée au double de la plus courte distance le séparant du côté opposé de l'emprise de la voie, à condition que la façade créée, ou partie de façade créée, ne comporte pas de baies principales.</p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p><b>10.1 Compte tenu des voies adjacentes :</b>          La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.  <i>Dans le cas d'une voie de largeur inférieure à 6 m :</i> si le projet ne peut respecter l'alinéa précédent, la hauteur de tout point de la construction projetée peut toutefois atteindre le double de la plus courte distance le séparant du côté opposé de l'emprise de la voie, à condition que la façade créée, ou partie de façade créée, ne comporte pas de baies principales.</p>	<p>Précision rédactionnelle confirmant l'application du premier alinéa de l'article même dans le cas d'une voie de largeur inférieure à 6m quand la façade projetée comprend des vues principales.</p>
---	--

#### 4 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Selon les dispositions prévues par l'article L 123-13 et L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, un P.L.U. peut faire l'objet d'une **modification** à condition qu'elle n'ait pas pour objet ou effet :

- a) soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- b) soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- c) soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, en dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2 à savoir :

- a) 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,
- b) soit de diminuer ces possibilités de construire,
- c) soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En l'occurrence, la présente modification n'a pas pour objet ou effet :

- a) de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables dans la mesure où d'une part, elle consiste principalement à mettre à jour le PLU au regard des évolutions réglementaires et d'autre part, elle recherche à s'assurer du maintien de son efficacité dans la réalisation de ces orientations ;
- b) de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, prescriptions non présentes sur la ville de Bois-Colombes ;
- c) de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

C'est pourquoi, une procédure de modification a été engagée.

## 5 - PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MODIFICATIONS

### *Document 5- Règlement*

#### 5-a Documents graphiques :

Plan de zonage :

- Suppression de l'emplacement réservé n°7
- Ajout de l'emplacement réservé n°19
- Suppression des bandes de dérogation de hauteur sur les secteurs des rues du Général-Leclerc et Victor-Hugo situés en zone Ud

#### 5-b Prescriptions écrites :

### **Dispositions Générales**

- Article 5 (Définitions) modifié comme suit :

*Ancienne rédaction :*

#### **Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées,
- des garde-corps rendus obligatoires pour la sécurité de l'entretien des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

*Nouvelle rédaction :*

#### **Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées **et ventilations,**
- des garde-corps **et acrotères** rendus obligatoires pour la sécurité ~~de l'entretien~~ des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

**La hauteur d'une façade ou d'un élément de façade est comptée entre la base de cette façade (ou élément de façade) et son point le plus haut.**

### **Toutes zones**

- Article 4.2 modifié comme suit :

*Ancienne rédaction :*

**4.2 Assainissement :** Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

*Nouvelle rédaction :*

- 4.2 Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.
- Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha **pour une pluie de retour décennal**.

## Toutes zones sauf Upb

- Articles Ua 6.2 (hors Uapm et Uar), Ub 6.2, Uc 6.2, Ud 6.2 et Ue 6.2

*Ancienne rédaction :*

- 6.2 Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**
- La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
  - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

*Nouvelle rédaction :*

- 6.2 Implantation des extensions et surélévations d'une construction existante à usage d'habitation :**
- La surélévation ou l'extension d'une construction existante **à usage d'habitation n'entraînant pas création de logement supplémentaire** est autorisée :
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
  - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

- Articles Ua 7.2 (hors Uapm et Uar), Ub 7.2, Uc 7.2, Ud 7.2 et Ue 7.2

*Ancienne rédaction :*

- 7.3 Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**
- La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospectifs imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
  - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

*Nouvelle rédaction :*

- 7.3 Implantation des extensions et surélévations d'une construction existante à usage d'habitation :**
- La surélévation ou l'extension d'une construction existante **à usage d'habitation n'entraînant pas création de logement supplémentaire** est autorisée :
- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospectifs imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
  - soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

## Zone Ub

- L'article Ub14 devient sans objet.

## Zone Uc

- L'article Uc14 devient sans objet.

## Zone Ud

- L'article Ud5 devient sans objet.
- Article Ud10.1 modifié comme suit :

*Ancienne rédaction :*

### 10.1 Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.

*Dans le cas d'une voie de largeur inférieure à 6 m :* la hauteur de tout point de la construction projetée est limitée au double de la plus courte distance le séparant du côté opposé de l'emprise de la voie, à condition que la façade créée, ou partie de façade créée, ne comporte pas de baies principales.

*Nouvelle rédaction :*

### 10.1 Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.

*Dans le cas d'une voie de largeur inférieure à 6 m :* si le projet ne peut respecter l'alinéa précédent, la hauteur de tout point de la construction projetée peut toutefois atteindre le double de la plus courte distance le séparant du côté opposé de l'emprise de la voie, à condition que la façade créée, ou partie de façade créée, ne comporte pas de baies principales.

- Articles Ud 10.2

*Ancienne rédaction :*

### 10.2 Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m.

*Dans le cas de la surélévation ou de l'extension d'un pavillon existant sur sous-sol surélevé,* la hauteur maximale de 9 m sera comptée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée, la hauteur totale de la construction comptée à partir du terrain ne pouvant dépasser 10,5 m.

*Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général,* la hauteur totale de la construction ne pourra dépasser 10,5 m.

*Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé des rues du Général Leclerc et Victor-Hugo :* la hauteur des constructions pourra atteindre 12 m.

*Nouvelle rédaction :*

### 10.2 Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m et est limitée à R+1+Combles (sauf cas particulier visé à l'article 11.3).

*Dans le cas de la surélévation ou de l'extension d'un pavillon existant sur sous-sol surélevé,* la hauteur maximale de 9 m sera comptée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée, la hauteur totale de la construction comptée à partir du terrain ne pouvant dépasser 10,5 m.

*Sur les rues du Général Leclerc et Victor-Hugo,* les modifications d'une construction existante, dont la hauteur initiale est supérieure à celles imposées aux alinéas qui précèdent, sont admises à hauteur maximale constante, dans la limite de 12m.

*Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général,* la hauteur totale de la construction ne pourra dépasser 10,5 m.

■ Articles Ud 11.3

*Ancienne rédaction :*

**11.4 Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

Lorsque le projet comprend un troisième niveau (construction d'habitation, neuve ou surélévation), celui-ci sera traité de préférence sous forme de combles (soit R+1+C) sauf caractère architectural particulier à préserver.

*Nouvelle rédaction :*

**11.4 Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

Lorsque le projet comprend un troisième niveau (construction d'habitation, neuve ou surélévation), celui-ci sera traité sous forme de combles (soit R+1+C) conformément à l'article 10 sauf caractère architectural particulier à préserver.

## EXTRAITS DU CODE L'URBANISME

### Article L123-13

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

### Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : Ces dispositions ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

### Article L123-13-2

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a 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 ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête. A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

### Article L123-13-3

I. -En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.