

Département des Hauts-de-Seine

COMMUNE DE BOIS-COLOMBES

Modification n°3 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 La mise à jour des emplacements réservés.....	7
3-3 La mise à jour suite à suppression SHON au bénéfice de la SDP	9
3-4 Modifications correctives à la suite des réformes de l'urbanisme et sa fiscalité.....	9
3-5 Modifications correctives d'erreurs matérielles du règlement et mises à jour.....	12
3-4 Amélioration de la protection de certains secteurs et éléments bâtis.....	15
4. La procédure de modification	20
5. Présentation synthétique des modifications	21

Annexes

Extraits du Code de l'Urbanisme.....	25
Tableau d'évolution des superficies des zones urbaines	26
Fiche d'aide pour le calcul de la SDP et la surface taxable.....	27

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).

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 Plan 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.

La présente modification s'inscrit dans la déclinaison des orientations du P.A.D.D.

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 9 juillet 2013.
- Un règlement modifié : ce document remplace le règlement du P.L.U. approuvé le 9 juillet 2013 (**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 (02/10/13)
 - o Arrêté d'ouverture d'enquête publique (11/10/13)
 - o Publication de l'avis d'enquête
 - Le Parisien en dates du 18/10/13 et du 04/11/13
 - La Croix en dates du 17/10/13 et du 04/11/13
 - o Attestation d'affichage d'avis d'enquête publique sur les panneaux administratifs municipaux
 - o Courrier de notification aux personnes publiques

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

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

- Mettre à jour certains emplacements réservés au regard de l'avancement des projets ou de l'évolution des besoins ;
- Mettre à jour le P.L.U., notamment son règlement, au regard des évolutions réglementaires dont réforme de l'urbanisme qui a supprimé la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) au profit de la Surface de Plancher (SDP) ;
- Procéder à des modifications correctives suite à la réforme de l'urbanisme et celle de la fiscalité de l'urbanisme dont les conséquences ont des impacts en contradiction avec les objectifs du P.A.D.D. En effet, le mode de calcul de la SDP rend inefficace l'application de l'article Ud14 au regard de l'objectif de « modernisation du tissu pavillonnaire » ; de même, la taxation des places de stationnement nouvellement créées contrevient à l'objectif d'amélioration des conditions de circulation par l'augmentation de l'offre en stationnement résidentiel ;
- Procéder à la correction du règlement dont la rédaction de certains articles a pu, dans la pratique, soulever des questions d'interprétation ou relève d'erreur matérielle ;
- Réétudier le zonage de certains micro-secteurs, procéder à la préservation paysagère d'une emprise anciennement ferroviaire désormais déclassée et identifier plusieurs éléments de patrimoine bâti remarquable supplémentaires, l'ensemble au regard des objectifs généraux du P.A.D.D. en matière de préservation de la qualité du cadre de vie de Bois-Colombes.

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 présente modification.

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 déclinaison des objectifs du PADD ; 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.

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 ajustements de zonages envisagés, portant principalement sur des emprises d'équipements publics actuels ou futurs, ne présentent pas d'incidence particulière en matière démographique.

Les modifications tendant à l'amélioration de la protection de certains secteurs et éléments bâtis dans le cadre de la préservation et de la valorisation du cadre de vie Bois-Colombien, s'inscrivent 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. On soulignera, notamment à ce titre, l'inscription de l'emprise ferrée désaffectée en espace paysager à préserver et mettre en valeur.

3-2 La mise à jour des emplacements réservés

3-2.1 Présentation

L'emplacement réservé n°10 avait pour objectif de permettre l'implantation d'une passerelle devant relier la rue Paul-Déroulède à la rue du R.P.C. Cloarec nécessitant au préalable la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée section Q n° 138. Après appréhension de ladite parcelle, une passerelle a pu être réalisée et la liaison piétonne entre les deux rues est désormais ouverte. L'inscription en emplacement réservé n'a en conséquence plus d'objet.

De même, les terrains situés en emplacements réservés n°11 et 13 à destination respective d'extension de l'école Saint-Exupéry et d'aménagement de l'îlot sportif Jean-Jaurès sont désormais maîtrisés et ne nécessitent plus d'inscription.

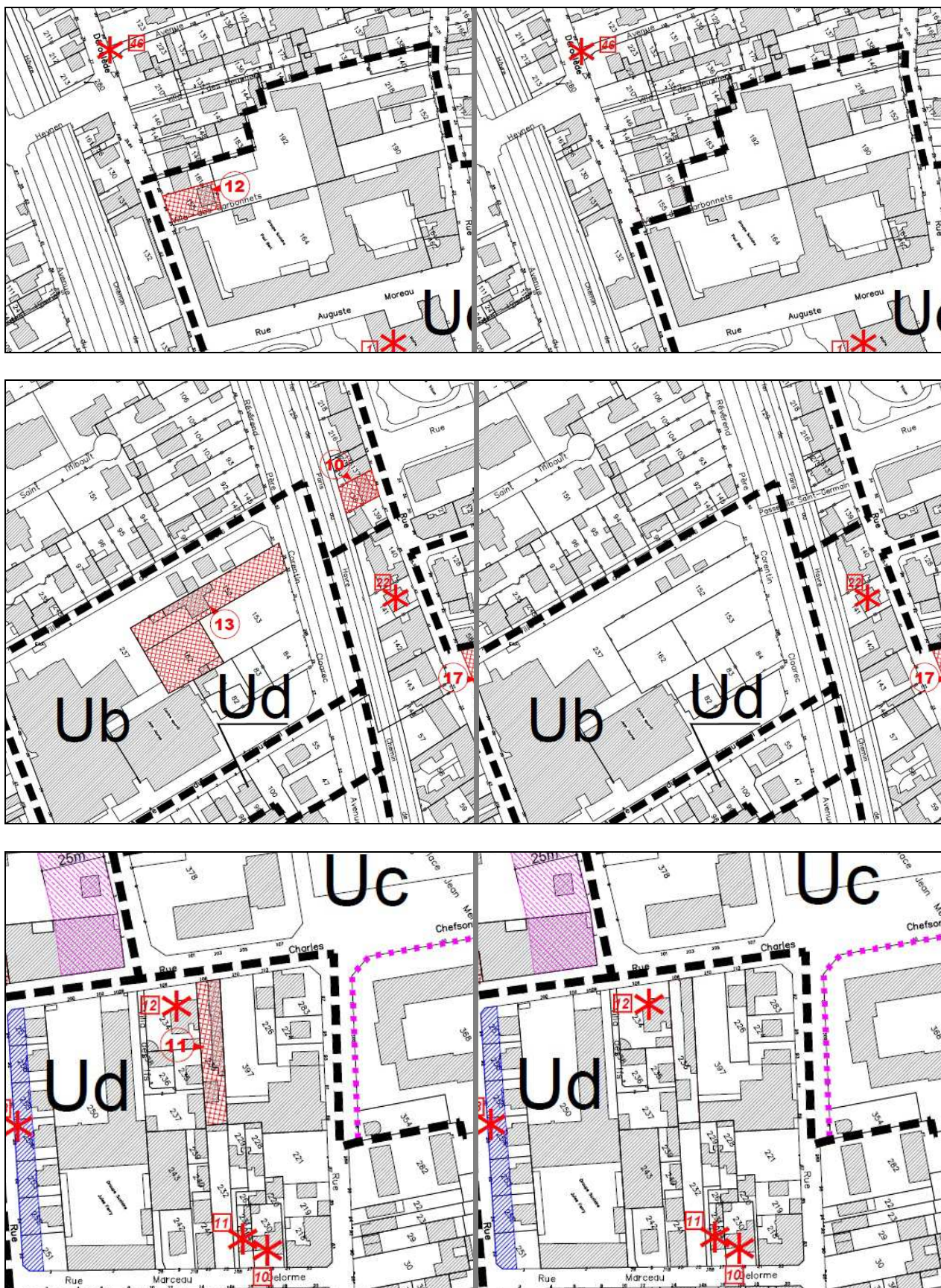
L'emplacement réservé n°12, inscrit sur la parcelle cadastrée section N n°155 supportant un pavillon, avait pour objectif l'extension du périmètre foncier du groupe scolaire Paul-Bert. Or le résultat des études de programmation scolaire n'a pas mis à jour de besoin d'extension à terme de la capacité globale du groupe scolaire mais a davantage identifié des nécessités de restructuration du bâti et de l'emprise foncière côté rue Charles-Duflos. En conséquence, et au surplus au regard de l'objectif de préservation du tissu pavillonnaire bois-colombien, l'inscription en emplacement réservé ne se justifie plus. A noter que parallèlement à la suppression de cette servitude et conformément à sa typologie bâtie, le zonage de la parcelle est modifié en conséquence de Ue en Ud (cf § 3-6).

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 desdits emplacements réservés et à supprimer de manière effective les emplacements réservés n°10, 11, 12 et 13 inscrits au Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi le plan de zonage est modifié en conséquence (*voir page suivante 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 – Plan de zonage modifié

3-3 La mise à jour des documents suite à la suppression de la S.H.O.N. au bénéfice de la S.D.P.

3-3.1 Présentation

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publié au Journal Officiel du 17 novembre 2011 et entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 a substitué la Surface de Plancher (S.D.P.) à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) comme unité de base du calcul des droits à construire.

Cette substitution s'est appliquée de fait dès la date d'entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 ; il convient néanmoins, dans le cadre de la présente procédure de modification, d'intégrer la suppression de la S.H.O.N. au bénéfice de la S.D.P. à la rédaction du règlement.

Il est néanmoins à noter que les modalités de calcul de la S.D.P. diffèrent sensiblement de celles de la S.H.O.N. et peuvent, par voie de conséquence, impacter sur l'efficacité initiale de certaines dispositions réglementaires telles qu'en premier lieu le Coefficient d'Occupation des Sols ; la correction de ces impacts est l'objet du § 3-4.

3-3.2 La portée de la modification

La rédaction du règlement est modifiée comme suit :

- le terme « **Surface de Plancher (S.D.P.)** » est substitué à celui de « **Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)** ».

3-4 Modifications correctives à la suite des réformes de l'urbanisme (création de la Surface De Plancher) et de la fiscalité de l'urbanisme

3-4.1 Présentation

Comme exposé ci-avant au § 3-3, la Surface De Plancher s'est substituée à la Surface Hors Œuvre Nette pour déterminer l'unité en m² de constructibilité d'un terrain.

Néanmoins, les définitions et modalités de calcul en diffèrent sensiblement et tout particulièrement pour ce qui concerne l'habitat non collectif.

Ainsi, ne sont plus désormais déductibles que :

- les surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des **caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- une surface égale à **10%** des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(cf Annexe n°2 – fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable).

A la différence du mode de calcul de la S.H.O.N., celui de la S.D.P. procède d'un traitement clairement différencié pour l'habitat individuel. Ainsi l'application d'un coefficient d'occupation des sols sur un

même terrain sera nettement plus défavorable pour un logement individuel que pour un logement collectif.

Cela contrevient à l'objectif de favoriser la modernisation du tissu pavillonnaire présent sur Bois-Colombes et aux dispositions prises au sein du règlement de la zone Ud, principalement concernée, pour contribuer à la réalisation de cet objectif.

Aussi, de façon à maintenir l'efficacité des règles du Plan Local d'Urbanisme au regard de cet objectif, et considérant les règles volumétriques des articles 6, 7, 8, 9 et 10 de la zone Ud, il est proposé de modifier l'article 14 (et compléter l'article 9 par souci de parallélisme) :

- l'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m² dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire (*article Ud 9-2 complété*)
- le COS ne serait pas applicable aux travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire (*article Ud 14-2 complété*).

La Taxe d'Aménagement (T.A.) a également été instaurée au 1er mars 2012 en lieu et place de la Taxe Locale d'Équipement (T.L.E.), concomitamment à la Surface de Plancher (réforme de la fiscalité de l'urbanisme en application de l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010).

Le calcul de la T.L.E. était assis sur la S.H.O.N., surface de laquelle étaient notamment déduites les surfaces dédiées au stationnement. Or, l'assiette de la T.A. porte désormais sur la « Surface Taxable », laquelle est établie à partir des surfaces construites calculées avant les déductions permettant d'aboutir à la « Surface De Plancher », dont notamment les déductions des surfaces en vue du stationnement (*cf Annexe n°2 – fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable*). Le calcul de la T.A. prévoit également un montant forfaitaire pour les places de stationnement extérieures nouvellement créées s'élevant à 2.000 €/place.

Au regard des obligations de pourvoir en stationnement les projets d'extension (soit 1 place pour 60 m² créés), il a pu être très rapidement constaté que le coût global de ces projets était très nettement renchéri à la suite de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

C'est pourquoi afin de maintenir des conditions favorables à la modernisation du tissu pavillonnaire en zone Ud, il est proposé de préciser le seuil à partir duquel une extension doit prévoir du stationnement supplémentaire (soit au-delà de 60 m² créés).

Précédemment, l'application du dernier alinéa de l'article 12.2 (*arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale était supérieure ou égale à 5*) entraînait l'obligation de prévoir une place dès la création de 30 m². En portant de 30 à 60 m² ce seuil, l'impact de la réforme reste mesuré et équilibré par rapport au maintien de l'efficacité réglementaire du PLU au regard de ses objectifs inscrits au PADD tant en matière de préservation et modernisation du tissu pavillonnaire qu'en matière d'amélioration des conditions de circulation et d'augmentation de la capacité globale de stationnement.

3-4.2 La portée de la modification

Le règlement de la zone Ud est modifié pour ses articles 9, 12 et 14.

■ Article 9.2 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m² dans le cas de l'extension d'une construction d'habitation existante. <i>Nouvelle rédaction :</i> L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m² dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire.	Précision rédactionnelle dans un souci de parallélisme avec l'article 14 modifié
---	--

■ Article 12.1 5^{ème} alinéa modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable. <i>Nouvelle rédaction :</i> Dans le cas d'un projet d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée au-delà de 60 m², sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.	Précision rédactionnelle relative à l'obligation de créer du stationnement en cas d'extension en zone Ud à dominante d'habitat pavillonnaire. Il s'agit ainsi également de modérer l'impact réglementaire sur le coût des projets des ménages au regard de la taxation nouvelle et/ou forfaitaire appliquée aux places de stationnement créées par la réforme de la fiscalité de l'urbanisme (remplacement de la Taxe Local d'Équipement par la Taxe d'Aménagement) et pour laquelle aucun abattement n'est prévu en habitat individuel.
--	--

■ Article 14.2 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Le C.O.S. n'est pas applicable : - aux terrains de superficie inférieure ou égale à 100 m², - aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination, - aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général, - aux équipements d'infrastructure. <i>Nouvelle rédaction :</i> Le C.O.S. n'est pas applicable : - aux terrains de superficie inférieure ou égale à 100 m², - aux travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire - aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination, - aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général, - aux équipements d'infrastructure.	Elargissement des cas de non application du Coefficient d'Occupation des Sols permettant de répondre efficacement à l'objectif de modernisation du tissu pavillonnaire de Bois-Colombes ainsi qu'à celui de préservation de son identité.
--	---

3-5 Modifications correctives d'erreurs matérielles du règlement et mises à jour

3-5.1 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.

3-5.2 La portée de la modification

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

Dispositions Générales

- Article 2 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Au sein des périmètres de construction limitée définis en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, fixés pour une durée de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du P.L.U. dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global, toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception : - des travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension n'excédant pas 10% de la SHOB existante d'une construction existante, - des constructions nouvelles dans la limite de 60 m² S.H.O.N. globale par terrain. <i>Nouvelle rédaction :</i> Alinéa supprimé	Il n'y a plus de périmètre de construction limitée défini en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme en vigueur au PLU de Bois-Colombes
---	--

Toutes zones

- Article 2.3 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments. <i>Nouvelle rédaction :</i> Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.	Correction d'une erreur matérielle
--	---

- Article 11.7 premier alinéa (11.5 pour Upb) modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Ils sont repérés au document graphique (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). <i>Nouvelle rédaction :</i> Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.	Correction d'une erreur matérielle
--	---

- Article 13.5 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° et indiqué au document graphique seront soumis à déclaration préalable. <i>Nouvelle rédaction :</i> En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° et indiqué au document graphique seront soumis à déclaration préalable.	Correction d'une erreur matérielle
---	------------------------------------

Toutes zones sauf Upb

- Dernier alinéa article 7.1 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants : - (.../...) <i>Nouvelle rédaction :</i> Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants : - (.../...)	Précision rédactionnelle
---	--------------------------

- Article 9 (Ua 9.4 / Ub 9.2 / Uc 9.2 / Ud 9.4 / Ue 9.2) modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Le (les) article(s) 9.1 (et 9.2) ne seront pas applicables aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant. <i>Nouvelle rédaction :</i> Le (les) article(s) 9.1 (et 9.2) ne seront pas applicables aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m² tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.	Mise à jour rédactionnelle consécutive à la suppression de la Surface Hors Œuvre Brute
--	--

- Article 10.1 dernier alinéa modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3. (10.5 pour la zone Ua) <i>Nouvelle rédaction :</i> Si la construction s'accrole à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3. (10.5 pour la zone Ua)	Précision rédactionnelle pour un terme plus approprié
--	---

- Article 11.5 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie. <i>Nouvelle rédaction :</i> Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.	Correction d'une erreur matérielle
--	------------------------------------

- Article 12.1 6^{ème} alinéa modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction. <i>Nouvelle rédaction :</i> Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.	Précision rédactionnelle sur l'application de la notion de « <i>maintien du nombre de places préexistantes</i> » conformément aux objectifs du PADD : « 3/ <i>Améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale / accroître l'offre de stationnement résidentiel / préserver la capacité de stationnement existant</i> »
---	--

Zone Ua

- Article 6.3 et 6.4 modifiés comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i> 6.3. Implantation des constructions dans le secteur Uapm : Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur les documents graphiques et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6. 6.4. Implantation des constructions dans le secteur Uar : Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC Pompidou Le Mignon) et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades. <i>Nouvelle rédaction :</i> 6.3. Implantation des constructions dans le secteur Uapm : Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur les documents graphiques ainsi qu'aux dispositions de l'article 6.5 nonobstant les indications graphiques du présent article et aux dispositions de l'article 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades. 6.4. Implantation des constructions dans le secteur Uar : Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC Pompidou Le Mignon) ainsi qu'aux dispositions de l'article 6.5 nonobstant les indications graphiques du présent article et aux dispositions de l'article 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.	En premier lieu, il s'agit d'apporter une précision rédactionnelle pour les sous-secteurs Uapm et Uar quant à l'application de l'article 6.5 relatif à l'obligation de traitement en pan coupé pour les constructions situées en angle de rue (largeur, définition,...) au regard de dispositions graphiques dont l'échelle seraient insuffisamment précise. En second lieu, il s'agit d'introduire en sous-secteur Uapm une souplesse de traitement architectural des façades dont l'implantation est imposée à l'alignement. Cet alinéa appliqué déjà sur le reste de la zone Ua doit permettre une meilleure qualité de composition architecturale des constructions en front urbain de l'avenue d'Argenteuil.
---	---

Zone Ub

- Article 6.1 dernier alinéa modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Néanmoins, l'implantation d'une construction à l'alignement pourra toujours être autorisée pour la moitié de sa façade, au maximum, située en continuité d'un immeuble mitoyen lui-même implanté à l'alignement et sur lequel elle s'adosse.

Nouvelle rédaction :

Néanmoins, l'implantation d'une construction à l'alignement pourra toujours être autorisée pour la moitié de sa façade, au maximum, située en continuité d'un immeuble mitoyen lui-même implanté à l'alignement et sur lequel elle s'accôle.

Précision rédactionnelle pour un terme plus approprié

3-6 Amélioration de la protection de certains secteurs et éléments bâtis dans le cadre de la préservation et la valorisation du cadre de vie Bois-Colombien

3-6.1 Présentation

En premier lieu, il est proposé l'inscription en zone Ud de trois micro-secteurs afin de leur assurer une évolution conforme à leur typologie bâtie et à leur environnement pavillonnaire immédiat.

. *micro-secteur 66-68 rue Paul-Déroulède* : deux parcelles supportant des constructions individuelles et, ce, concomitamment à la suppression de l'emplacement réserve n°12 visé au § 3.2.

. *micro-secteur 12-14 avenue Manoury* : propriété communale supportant un équipement au sein d'une rue de typologie urbaine pavillonnaire

. *micro-secteur 134-136 rue de l'Abbé Glatz et 31-35 rue André-Chénier* : propriété communale inscrite en cœur du secteur pavillonnaire. Destinée à l'implantation à moyen terme d'un centre de tennis, son développement ultérieur s'inscrira ainsi davantage en harmonie volumétrique avec son environnement bâti immédiat.

En second lieu, il est proposé d'entériner le déclassement du raccordement ferré de Courbevoie (voie ferrée à niveau située entre la rue Raoul-Nordling/secteur de Bécon et la gare des Vallées) en inscrivant l'emprise en « **secteur paysager à préserver et mettre en valeur au titre des protections de l'article L.123-1-5 / 7° du Code de l'Urbanisme** » afin de souligner son potentiel paysager et écologique.

Cette emprise quasi-continue, d'environ 1,2 kilomètre et désaffectée de son activité de transport ferroviaire, représente un potentiel rare au sein du tissu urbanisé dans le secteur pour constituer un réservoir propice au développement d'un espace de préservation de la biodiversité de type corridor écologique.

Sa mise en valeur paysagère contribuera à consolider la trame verte de Bois-Colombes au sens de l'article 121 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » qui stipule : « *La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural* ».



L'emprise ferroviaire désaffectée

Actuellement espace principalement interstitiel et délaissé, il pourra à terme reconstituer un lien entre les multiples noyaux d'habitat écologiques que représentent les jardins publics et privés de Bois-Colombes.

Il s'inscrit au sein de la trame verte et bleue approuvée le 11 avril 2008 par le Département des Hauts-de-Seine avec les « Parcours buissonniers » dont la constitution en réseau « vert » suppose des actions de création, de reconquête ou de mise en valeur d'espaces plus ou moins ordinaires mais néanmoins stratégiques. Le projet de son aménagement en « coulée verte » par le Conseil Général des Hauts-de-Seine après travaux de démantèlement des installations ferroviaires participera totalement de la mise en valeur paysagère notamment par l'apport d'une densification du végétal et sa diversification.

Enfin, il est souhaité renforcer la protection de certaines constructions dont la situation en centre-ville est susceptible à terme de compromettre l'intérêt architectural et/ou historique remarquable. Ainsi, deux pavillons qui n'avaient pas été répertoriés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ressortent de la base de données Mérimée établie par le Ministère de la Culture. Riche d'environ 180.000 notices, la base Architecture-Mérimée recense le patrimoine monumental français dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle.

Il s'agit des pavillons respectivement situés **32 rue Pierre-Joigneaux** et **13 rue Paul-Déroulède** :

- le premier, portant la date de 1898 se caractérise par une façade ouvragée comprenant notamment un pignon d'inspiration flamande et des décors d'encadrement de baies dont un triplet remarquable en rez-de-chaussée,
- le second a été édifié en 1862 : aménagé au début du XXème siècle pour le chanteur d'Opéra Victor Warot, il comprend une lucarne au fronton symbolisant l'art musical (lyre et couronne) ainsi qu'un vitrail au monogramme LW entrelacés correspondant aux initiales du chanteur et son épouse.

Faisant face à ce dernier, le pavillon sis **12 rue Paul-Déroulède** mérite également une attention particulière de par sa très belle facture (façade en appareillage de pierre de taille et de brique) et son envergure remarquable.

Il est proposé d'ajouter ces trois pavillons à la liste des éléments de patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.123-1-5 / 7° du Code de l'Urbanisme.

Ces modifications s'inscrivent pleinement dans la déclinaison de la première orientation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable à savoir :

- *Valoriser les richesses architecturales* de la commune en protégeant le tissu pavillonnaire, élément principal de l'identité bois-colombienne et en mettant en valeur le patrimoine remarquable et l'inscrire dans le paysage de la ville
- *Mettre en scène les paysages urbains* en poursuivant le traitement paysager des espaces publics existants et en intégrant une démarche paysagère dans les différents projets de la commune.

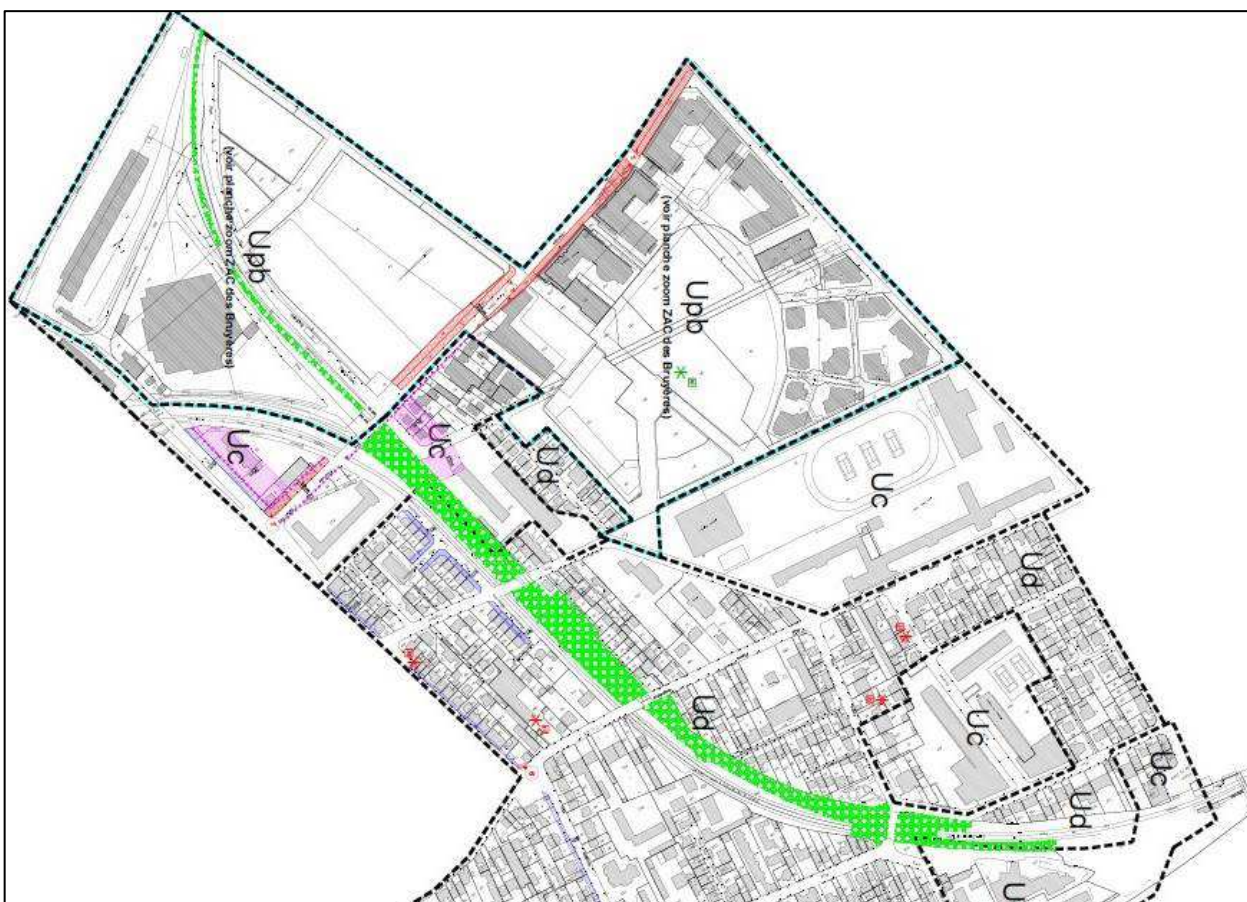
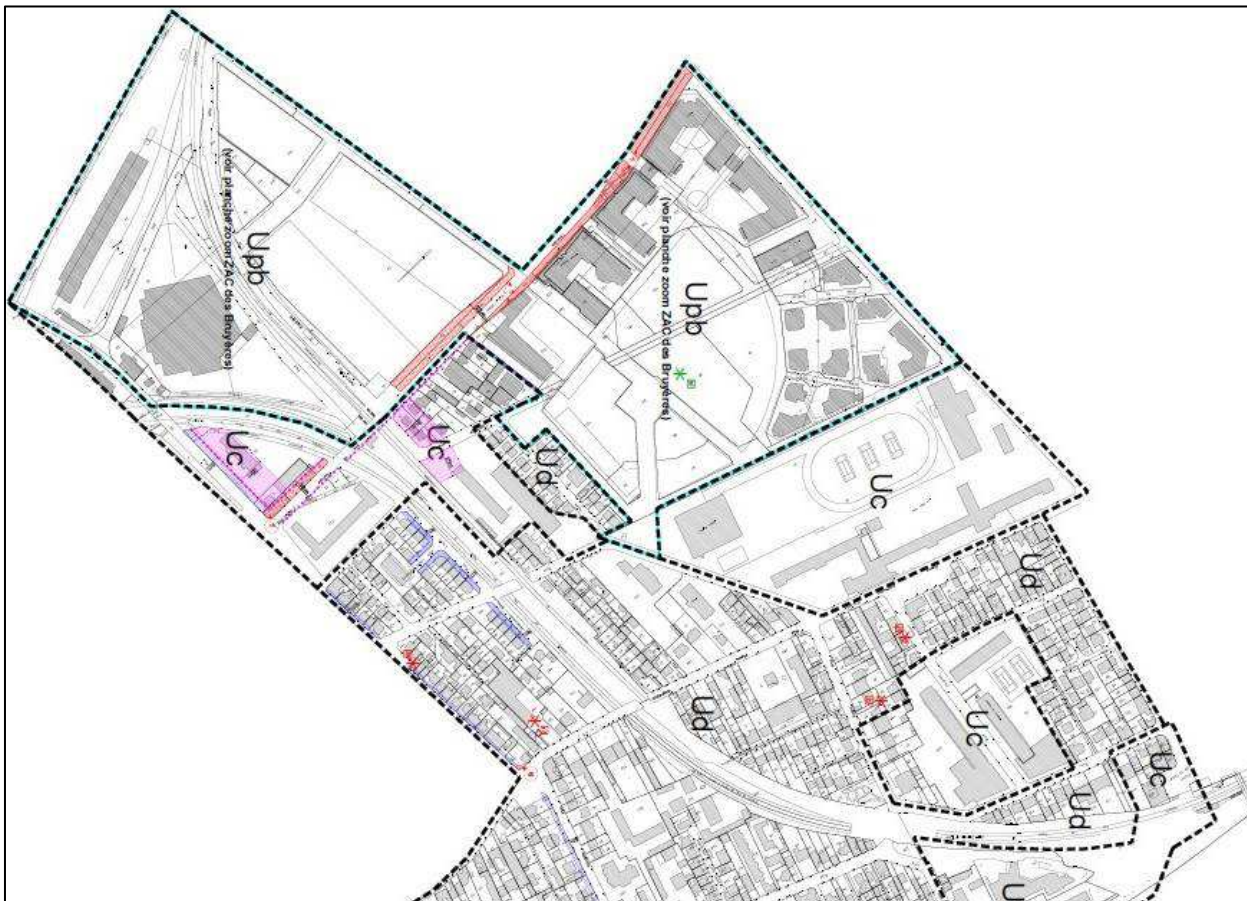
3-6.2 La portée de la modification

La présente modification du P.L.U. consiste à reporter au document graphique « Plan de zonage », les modifications développées ci-avant comme présenté sur les extraits en pages suivantes (*voir « Documents graphiques – plan de zonage » joint au dossier*). Les éléments de patrimoine bâti remarquable sont signalés au Plan de zonage et ajoutés à la liste annexée au Règlement.

Liste des éléments bâtis remarquables

n°	Nom/Adresse	Commentaire	Photo
51	32 rue Pierre-Joigneaux	Façade ouvragée comprenant notamment un pignon d'inspiration flamande et des décors d'encadrement de baies dont un triplet remarquable en rez-de-chaussée	
52	13 rue Paul-Déroulède	Une lucarne au fronton symbolisant l'art musical (lyre et couronne) ainsi qu'un vitrail au monogramme LW entrelacés	
53	12 rue Paul-Déroulède	Pavillon d'envergure remarquable à la façade en appareillage de pierre de taille et de brique	

Le tableau d'évolution des surfaces des zones urbaines est présenté en annexe n°1.



Extraits : Plan de zonage actuel – Plan de zonage modifié

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 des emplacements réservés n°10, 11, 12 et 13
- Trois ajustements de zonage
- Inscription d'une emprise en « secteur paysager à préserver et mettre en valeur au titre des protections de l'article L.123-1-5 / 7° du Code de l'Urbanisme »
- Ajout de trois éléments de patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.123-1-5 / 7° du Code de l'Urbanisme

5-b Prescriptions écrites :

Dispositions Générales

- Article 2 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Au sein des périmètres de construction limitée définis en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, fixés pour une durée de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du P.L.U. dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global, toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception :

- des travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension n'excédant pas 10% de la SHOB existante d'une construction existante,
- des constructions nouvelles dans la limite de 60 m² S.H.O.N. globale par terrain.

Nouvelle rédaction :

Alinéa supprimé

Toutes zones

- Article 2.3 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

Nouvelle rédaction :

2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

- Article 11.7 premier alinéa (11.5 pour Upb) modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Ils sont repérés au document graphique (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).

Nouvelle rédaction :

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

- Article 13.5 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Nouvelle rédaction :

En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-57° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Toutes zones sauf Upb

- Dernier alinéa article 7.1 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants :

- (.../...)

Nouvelle rédaction :

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra également être autorisée dans les cas suivants :

- (.../...)

- Article 9 (Ua 9.4 / Ub 9.2 / Uc 9.2 / Ud 9.4 / Ue 9.2) modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Le (les) article(s) 9.1 (et 9.2) ne seront pas applicables aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

Nouvelle rédaction :

Le (les) article(s) 9.1 (et 9.2) ne seront pas applicables aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m² tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

- Article 10.1 dernier alinéa modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3. (10.5 pour la zone Ua)

Nouvelle rédaction :

Si la construction s'accôle à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3. (10.5 pour la zone Ua)

- Article 11.5 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Nouvelle rédaction :

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

- Article 12.1 6^{ème} alinéa modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction.

Nouvelle rédaction :

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction en sus des places répondant aux besoins nouvellement générés par le projet.

Zone Ua

- Article 6.3 et 6.4 modifiés comme suit :

Ancienne rédaction :

6.5. Implantation des constructions dans le secteur Uapm :

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur les documents graphiques et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6.

6.6. Implantation des constructions dans le secteur Uar :

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC Pompidou Le Mignon) et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.

Nouvelle rédaction :

6.5. Implantation des constructions dans le secteur Uapm :

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur les documents graphiques ainsi qu'aux dispositions de l'article 6.5 nonobstant les indications graphiques du présent article et aux dispositions de l'article 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.

6.6. Implantation des constructions dans le secteur Uar :

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC Pompidou Le Mignon) ainsi qu'aux dispositions de l'article 6.5 nonobstant les indications graphiques du présent article et aux dispositions de l'article 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.

Zone Ub

- Article 6.1 dernier alinéa modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Néanmoins, l'implantation d'une construction à l'alignement pourra toujours être autorisée pour la moitié de sa façade, au maximum, située en continuité d'un immeuble mitoyen lui-même implanté à l'alignement et sur lequel elle s'adosse.

Nouvelle rédaction :

Néanmoins, l'implantation d'une construction à l'alignement pourra toujours être autorisée pour la moitié de sa façade, au maximum, située en continuité d'un immeuble mitoyen lui-même implanté à l'alignement et sur lequel elle s'accôle.

Zone Ud

- Article 9.2 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m² dans le cas de l'extension d'une construction d'habitation existante.

Nouvelle rédaction :

L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m² dans le cas de travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire.

- Article 12.1 5^{ème} alinéa modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Nouvelle rédaction :

Dans le cas d'un projet d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.D.P. nouvellement créée au-delà de 60 m², sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

- Article 14.2 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Le C.O.S. n'est pas applicable :

- aux terrains de superficie inférieure ou égale à 100 m²,
- aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- aux équipements d'infrastructure.

Nouvelle rédaction :

Le C.O.S. n'est pas applicable :

- aux terrains de superficie inférieure ou égale à 100 m²,
- aux travaux d'extension d'une habitation existante n'entraînant pas création de logement supplémentaire
- aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
- aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- aux équipements d'infrastructure.

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 au premier alinéa du I et au 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 ou les orientations d'aménagement et de programmation.

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 au premier alinéa du I et au 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.

Article L123-13-2

Sauf 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, 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 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 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.

La présente modification a pour effet de faire évoluer de façon très marginale quelques limites de zonage ainsi qu'il est exposé dans la présente notice.

Elle ne modifie pas la vocation générale de chacune des zones.

Pour rappel, l'ensemble du territoire communal étant urbanisé, la commune de Bois-Colombes ne compte que des zones urbaines.

Les zones urbaines

<i>Zone</i>	<i>Superficies (en ha) avant modification</i>	<i>Superficies (en ha) après modification</i>
<i>Ua</i>	4,65	4,65
<i>Uar</i>	5,39	5,39
<i>Uapm</i>	0,65	0,65
Total Ua+Uar+Uapm	10,69	10,69
<i>Ub</i>	9,00	8,42
<i>Uc</i>	19,51	19,51
<i>Ud</i>	119,01	119,77
<i>Ue</i>	21,89	21,71
<i>Upb</i>	19,9	19,9
Total	200	200



Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable

Articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

La **somme des surfaces de plancher** de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
Dont on déduit :				
Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80	-	-	-	-
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=

Dont on déduit :

Les surfaces de planchers aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	-	-	-	-
Les surfaces de planchers des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ¹	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des caves ou des celliers , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ¹	-	-	-	-
d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ¹	-	-	-	-
→ surface de plancher	=	=	=	=

¹ Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel