



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 17 janvier 2008

Modifié le 17 juin 2009

Procédure de modification simplifiée

[septembre 2014](#)

Document n°1

Notice de présentation de la procédure et justification du projet

Procédure

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bois-Guillaume est mise en œuvre en application de l'article L123-13-1 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de **modification simplifiée** est notifié au Préfet et transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, pour avis.

Les modalités de la mise à disposition de ce dossier ont été précisées par le conseil municipal lors de sa séance du 8 octobre 2014.

Après avoir communiqué sur les modalités de la mise à disposition, le présent dossier sera mis à disposition du public pendant une période d'un mois, accompagné le cas échéant par les différents avis transmis par les Personnes Publiques Associées.

A l'issue de cette période de mise à disposition, un bilan sera dressé devant le conseil municipal, qui pourra ensuite être amené à statuer sur l'approbation du dossier de modification simplifiée.

Justifications du projet

La Ville de Bois-Guillaume a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 17 janvier 2008. Par suite, ce document a été modifié le 17 juin 2009, afin d'une part, de permettre l'urbanisation immédiate d'une partie de la zone AU (construction d'un lycée d'enseignement général) et, d'autre part, de préciser et d'ajouter certaines règles de construction.

La présente procédure de modification simplifiée a pour objet quant à elle la mise à jour du règlement du PLU.

Il s'agit principalement d'opérer une légère réécriture de certaines formulations et d'ajuster le minimum d'espaces verts applicables aux établissements sanitaires et médicaux situés en zone UE.

A / la nécessité de tenir compte du remplacement de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par la nouvelle définition de la surface de plancher.

L'ordonnance du 16 novembre 2011 a prévu qu'à compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme devaient être remplacées par une seule et même valeur, celle de la **surface de plancher**.

Contrairement à la SHON ou à la SHOB, la surface de plancher ne prend plus en compte l'épaisseur des murs dans le mode de calcul des surfaces, permettant ainsi de ne plus pénaliser les constructions isolées, en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement qui tend à promouvoir la performance énergétique des bâtiments. Par ailleurs, cette nouvelle définition évite toute distinction entre deux notions qui pouvaient apparaître parfois complexes dans leur appréhension.

L'ordonnance précise donc que la surface de plancher correspond aux surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments fixés par décret.

Dans le règlement de Bois-Guillaume il est souvent fait référence aux notions de SHOB et SHON, notamment pour ce qui concerne l'implantation des bâtiments (articles 7).

On peut lire en effet des règles pour les constructions à usage d'habitation « d'une SHON supérieure à 500 m² »... ou encore pour les constructions d'une « superficie inférieure à 20 m² de SHOB »...

La référence à la SHON est également utilisée pour les règles afférentes au stationnement des véhicules (articles 12), le nombre de places nécessaires à une construction étant souvent conditionné aux mètres carrés de SHON créés.

Il y a toutefois des cas où un volume construit n'est pas constitutif de surface de plancher. Cela peut être le cas, par exemple, d'un préau (surface couverte mais non close) ou encore d'une terrasse surélevée. Précédemment, ce type de construction générait de la surface hors œuvre brute (SHOB), mais maintenant il n'entre pas dans la nouvelle définition de la surface de plancher. Aussi, il convient donc de traiter le cas de ces constructions non constitutives de surface de plancher et pour cela faire référence à la notion d'**emprise au sol**.

Pour rappel, l'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ainsi, remplacer les notions de SHON et SHOB par celles de surface de plancher et, ponctuellement, par celle d'emprise au sol n'aura que peu d'incidence sur le développement des différents projets sur le territoire.

❖ Il est donc proposé de substituer dans l'ensemble du règlement

- au vocable SHON, celui de surface de plancher
- au vocable SHOB, celui de surface de plancher ou d'emprise au sol.

B / la nécessité de supprimer la notion « en tout point du bâtiment ».

Il est fait référence dans l'ensemble des différents articles 7 du règlement du PLU à la notion de «**en tout point du bâtiment**», pour préciser la distance minimale devant séparer un bâtiment des limites séparatives d'un terrain.

Cette formulation «en tout point du bâtiment» peut être diversement interprétée par les professionnels et par les administrés. Elle fait régulièrement l'objet de discussions, voire de contestations. C'est d'ailleurs dans ce cadre que le Tribunal Administratif de Rouen a eu l'occasion de remettre en cause l'application qui en était faite par la Ville.

En effet, jusqu'à présent pour calculer la distance d'implantation entre les limites séparatives et le bâtiment à construire la ville prenait comme référence la hauteur de chaque niveau du bâtiment.

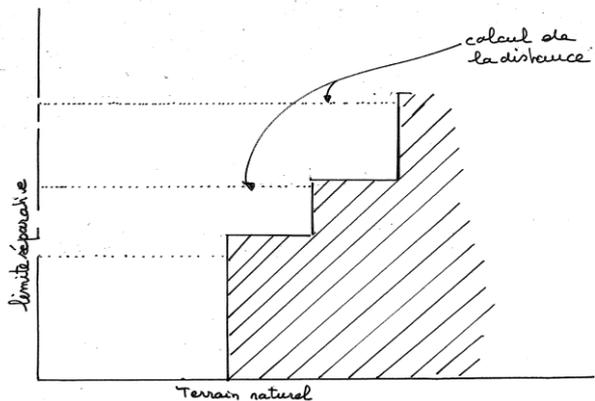
A l'occasion d'un contentieux, le Tribunal Administratif de Rouen par jugement du 14 avril 2011 a précisé : *« Considérant que les requérants soutiennent que l'arrêté attaqué méconnaît l'article UE.7.2 du PLU aux termes duquel « les autres constructions seront édifiées à une distance au moins égale à trois fois la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieur à 5 mètres » , que d'une part, s'agissant d'une règle ayant pour finalité d'imposer le respect d'une règle de distance entre immeubles riverains, le calcul de la hauteur de l'immeuble à édifier ne s'effectue pas par rapport au faîtage de ce dernier mais à l'égout du toit, et que d'autre part, eu égard à la rédaction de l'article précité, le calcul de cette distance ne s'effectue pas par rapport à chaque niveau de construction mais uniquement en prenant en compte la distance qui sépare le terrain naturel et l'égout du toit, qu'il ressort des pièces du dossier que cette distance n'est pas respectée en tout point de la façade du bâtiment,... »*

Ainsi, l'interprétation par le Tribunal de la règle concernant le recul de la construction est différente de celle faite par la Ville. Le juge explique qu'il n'y a qu'une seule et même distance, calculée par rapport à l'égout du toit, cette distance s'appliquant à tous les points du bâtiment.

Cette interprétation du juge administratif ne correspond pas au sens premier voulu par les rédacteurs du PLU. Aussi, afin de lever toute ambiguïté pour l'avenir, il est proposé de supprimer dans l'ensemble des articles concernés la formulation « en tout point du bâtiment » et de remplacer celle-ci par un graphique synthétique explicatif, accompagné du commentaire suivant :

Calcul de la distance

Pour calculer la distance de recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives dans le cas d'un bâtiment présentant plusieurs volumes de hauteurs différentes, il convient de calculer la distance de chacun des volumes de la construction par rapport aux limites séparatives.



- ❖ Il est donc proposé de supprimer, dans l'ensemble du règlement et notamment aux différents articles 7, les termes, « en tout point du bâtiment » et de lui substituer le graphique ci-dessus accompagné du commentaire.

C / la nécessité de préciser ponctuellement les notions de « construction » et d' « extension » en zone UE

La zone UE comporte un secteur UEa correspondant aux quartiers anciens de la commune et au versant sud du Mont Fortin.

D'une manière générale, l'ensemble des règles applicables à la zone UE le sont également au secteur UEa qui répond aussi à des règles propres, différentes ou complémentaires de celles de la zone.

Parmi ces règles spécifiques deux manquent de cohérence entre elles et sont sujettes à interprétations.

En effet, tandis que l'article 6.5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques vise expressément « les extensions des constructions

existantes..... », l'article 7.5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne vise, quant à lui, que les seules « constructions à usage d'habitation d'une SHON inférieure à 500 m² ».

Cette dichotomie ne se justifie pas et crée de la confusion, une construction pouvant être assimilée ou non à une extension et inversement.

Aussi, convient-il d'harmoniser ces deux règles en prévoyant d'appliquer l'article UEa 7.5. aussi bien aux « constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 500 m², qu'aux « extensions des constructions existantes ».

- ❖ Il est donc proposé d'ajouter les termes « extension des constructions existantes » à l'article UE.7.5.

D / la possibilité de réduire la surface d'espaces verts d'accompagnement pour les équipements sanitaires et médicaux situés en zone UE et l'opportunité de prendre en compte, dans le calcul de cette superficie, la végétalisation des murs et des toitures.

Le règlement des zones UE, UF, UG et UZ prévoit que les constructions doivent être accompagnées d'espaces verts d'accompagnement dans des proportions variant d'un tiers de la superficie du terrain à 50 %.

Dans la zone UE, au sein de laquelle se développent principalement de l'habitat mais également de nombreux services et équipements sanitaires et médicaux ce pourcentage est uniformément fixé à 40 %.

Or, les équipements sanitaires et médicaux doivent disposer pour leur développement d'espaces suffisants, notamment pour l'accueil des patients en consultation externe et soins ambulatoires, ainsi que pour le stationnement des véhicules.

Il apparaît donc nécessaire, dans l'objectif de préserver et de renforcer le pôle médical présent sur le territoire communal de réduire à 25 % le minimum d'espaces verts d'accompagnement pour les seuls équipements sanitaires et médicaux de la zone UE.

- ❖ Il est donc proposé d'inscrire un taux de 25 % de minimum d'espaces verts d'accompagnement pour les équipements sanitaires et médicaux en zone UE.

Par ailleurs, afin de garantir la place du végétal dans l'espace urbain, il est proposé de prendre en compte dans le calcul du taux d'espaces verts d'accompagnement, les dispositifs tendant à végétaliser le bâti, notamment ceux adaptés aux toitures et aux murs de façade.

Ces dispositifs concourent aux économies d'énergie en isolant thermiquement les constructions. Ils permettent aussi d'améliorer la qualité du paysage et favorisent l'intégration du bâtiment dans l'environnement urbain.

Pour être pris en compte dans le taux d'espaces verts d'accompagnement, il est proposé que :

-les murs de façade végétalisés aient un impact significatif sur l'environnement, c'est-à-dire qu'ils aient une bonne visibilité depuis l'espace public et une largeur d'au moins trois mètres.

- les toits-terrasses végétalisés présentent une surface minimum de 100 m² et soient aménagés de manière ad hoc, c'est-à-dire avec des végétaux pérennes.

- ❖ Il est donc proposé d'introduire dans le calcul du taux d'espaces verts d'accompagnement, en zone UE, la prise en compte des murs de façades et/ou des toits-terrasses végétalisés.

Ci-dessous exemple d'un mur de façade et d'un toit-terrasse végétalisés.



E / profiter de la procédure de modification engagée pour corriger une phrase erronée dans le règlement ; il s'agit d'une correction purement matérielle n'ayant aucune incidence sur l'application de la règle.

Page 28 :

A l'alinéa 11.4., il est fait référence à un article qui n'existe pas, en effet on peut lire :

Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

Il est proposé de supprimer « visées à l'article 3 du titre 1 »,

Nouvelle rédaction :

11.4. - Pour les « propriétés remarquables », le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.