



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE TAVERNY

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
v-27

Taverny, le 29 mars 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 4 mars 2005

Modification n°3

Notice explicative

Approuvée par délibération du conseil municipal du 29 mars 2013

I. EXPOSE DES MOTIFS

Introduction

Le P.L.U. de TAVERNY a été approuvé le 4 mars 2005.

Depuis 7 ans, le PLU a été modifié trois fois :

- Par la modification n°1 approuvée par le conseil municipal le 12 mars 2010,
- Par la mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique de la ZAC du parc d'activités des Ecouardes (arrêté préfectoral du 5 octobre 2011),
- Par la modification n°2 simplifiée approuvée par le conseil municipal du 28 septembre 2012.

Le dossier de PLU a été également mis à jour par plusieurs arrêtés, dont les trois derniers en date ont été :

1°) l'arrêté du Maire en date du 24 décembre 2010 intégrant dans les annexes les périmètres suivants :

- Périmètre d'études de la nouvelle sortie du centre commercial des Portes de Taverny,
- Périmètre d'études lié à l'évolution de l'habitat à l'angle de la rue de la Tuyolle/rue de Paris.

2°) l'arrêté du Maire en date du 14 septembre 2011 mettant à jour les plans des servitudes d'utilité publique, suite à la suppression par décret d'une servitude radioélectrique de la base aérienne 921 (liaison Taverny – Houilles).

3°) l'arrêté du Maire en date du 24 février 2012 mettant à jour les annexes : carte des taux de la taxe d'aménagement, versement pour sous-densité, plans actualisés du réseau d'eau potable et intégration de la DUP susmentionnée.

Le PLU n'est pas un document figé. Il doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

Mi 2012, il est apparu nécessaire d'apporter au P.L.U. quelques retouches, de forme et de fond, dans trois directions :

1. ajuster le règlement en y apportant quelques retouches et en réparant quelques imperfections afin de poursuivre et de prolonger la mise en œuvre du projet de ville « TAVERNY 2015 » défini par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du P.L.U. en mars 2005, plus spécialement en faveur du développement commercial et industriel de la ville, source de richesses, d'emplois et de rayonnement,
2. intégrer quelques dispositions relatives au programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 16 décembre 2011,
3. intégrer les modifications législatives et réglementaires récentes, afin de disposer d'un document actualisé sur le plan des normes et du vocabulaire juridique et actualisé sur les périmètres de ZAC.

Le but est de mieux traduire juridiquement le projet de ville et de faciliter des projets qui contribuent à la production de logements et au développement de TAVERNY (commerces, activités...).

Ces modifications sont faites dans le strict respect des orientations fondamentales d'aménagement et d'urbanisme définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Elles ne modifient pas l'économie générale du PLU, ni celle du PADD. Ainsi, le PADD en lui-même n'est pas modifié.

Cadre juridique de la présente procédure

Il convient donc d'engager une procédure de « modification » du PLU, prévue à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme reproduit partiellement ci-après.

La présente modification ne comporte pas de graves risques de nuisances et ne réduit pas de protections telles que définies à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) *Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) *Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) *Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »*

Impact de cette procédure sur le rapport de présentation du PLU

Compte tenu du caractère ponctuel et circonscrit de cette modification, la présente notice constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU de 2005 et expose les motifs des changements apportés.

Cette modification est présentée ci-après au regard du contenu du rapport de présentation tel que prévu dans l'article R 123-2 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU :

a) **Expose le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le rapport de présentation du PLU expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de TAVERNY.

Ce diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur le diagnostic établi en 2005 et ne le modifie pas.

b) **Analyse l'état initial de l'environnement**, au regard de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine.

La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie pas.

c) **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

La présente modification ne remet pas en cause le PADD. Les modifications du règlement sont présentées et justifiées dans la présente notice.

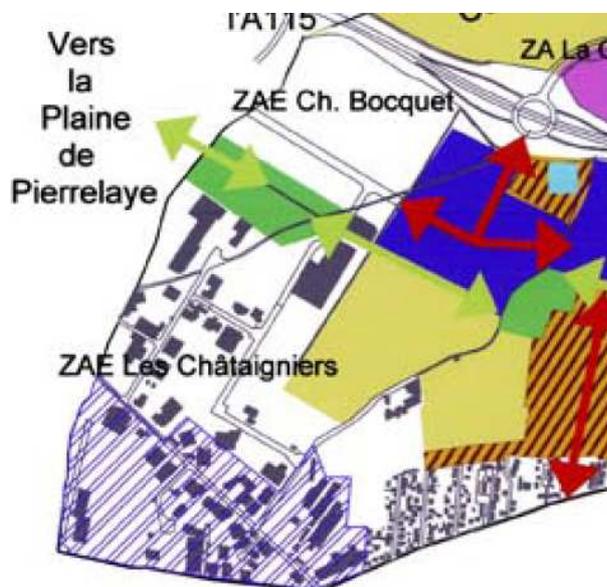
d) **Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement** et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

D'une manière générale, la modification n'aura qu'une incidence limitée sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU du 4 mars 2005 et qu'elle n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des terrains naturels. De nombreuses incidences positives sur l'environnement sont attendues (prise en compte des risques liés aux canalisations de gaz, amélioration de la gestion des eaux pluviales, information sur le PEB de Roissy, prise en compte des transports en commun pour la quantification des places de stationnements, prise en compte de la loi Grenelle II, encadrement des projets sur les sites pollués,...).

II. MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1°) Modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés : entrée « sud » de la ZAE des Châtaigniers

La requalification des parties anciennes de la ZAE est explicitement prévue par le PADD et figure notamment sur la carte des orientations générales (cf. zone hachurée en bleu ci-dessous).



Extrait de la carte des orientations générales du PADD (2005)

Il est proposé la mise en place d'un emplacement réservé visant à aménager le carrefour de la rue de Saint-Prix et de l'avenue des Châtaigniers, face à l'entrée de l'usine 3M, afin d'initier la requalification de la plus ancienne des entrées de zone d'activités économiques.

Cette disposition concernera notamment le terrain de l'ancienne usine SUINAT-PIVAUDRAN. Ce nouvel emplacement, numéroté n°37, permettra l'aménagement futur d'un carrefour (a priori giratoire).



Entrée « sud » de la ZAE, en limite de Beauchamp

2°) Mise en place de prescriptions de dépollution sur le site pollué orphelin « LUNJE »

Dans la zone UI, il s'agit de créer au plan de zonage un secteur « site pollué », correspondant au **terrain LUNJE**, qui appartient à un propriétaire privé, mais qui est géré par l'Etat (ADEME) et dans lequel dorénavant toute délivrance d'une autorisation d'urbanisme sera subordonnée à une procédure de dépollution préalable, adaptée en fonction de l'occupation future envisagée par le pétitionnaire et donc en fonction de ce que permet la législation en vigueur relative aux sols pollués. Cette règle nouvelle est motivée par le souci de la préservation de l'environnement et de la santé publique.

3°) Majoration de la hauteur en zones UW et AUI dans ces deux ZAC d'activités : articles 10

Dans les ZAC du Chêne Bocquet (zone UW) et du parc d'activités des Ecouardes (zone AUI), la hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage (HT=12 m), par rapport au sol naturel.

Ces deux zones UW et AUI étant en cours d'aménagement, et couvrant de grandes surfaces, d'une part les nivellements définitifs peuvent évoluer par rapport au terrain naturel et d'autre part celui-ci peut s'avérer être en pente, même légère, ou inégale, sur de grands îlots. Il est proposé d'accepter une sur-hauteur de 1 mètre, soit HT=13 mètres, dans le cas où le terrain est en pente, irrégulier ou pour les besoins d'une gestion des eaux pluviales (noues). Cette modification ne défigurera pas le paysage et respecte une harmonie générale du paysage.

4)° Unification des normes de la zone UW et/ou de la zone AUI avec le reste du PLU

4.a) Normes et règles de stationnement (UW 12 et AUI 12)

Les normes de stationnement de la ZAC du Chêne Bocquet et de la ZAC du Parc d'activités des Ecouardes sont des règles particulières, reprenant de manière très simplifiée les normes de stationnement du PLU, en partant du postulat que ces zones sont et seront toujours en desserte « moyenne » par les transports en commun.

Il convient de les unifier avec celles en vigueur dans l'ensemble de la commune, dans un souci de simplification et de mise en cohérence. Les règles seront donc identiques dans l'ensemble de la ZAE et évolueront en fonction de la desserte en bus. Notamment, à moyen ou long termes, la fréquence de passages des bus pourrait évoluer dans ces deux ZAC. Les objectifs de développement durable donnés à ces ZAC font également privilégier les déplacements doux.

Les règles particulières définies à l'article UW 12 et à l'article AUI 12 sont supprimées et l'article est réécrit de la même manière qu'UI 12 et renvoie donc à l'annexe III pour la définition des normes de stationnement.

4.b) Assainissement (UW 4)

Les règles relatives à l'assainissement n'avaient pas été modernisées lors de la modification du PLU en 2010. Désormais, compte tenu des études complémentaires menées sur la ZAC du Chêne Bocquet par l'aménageur, il est possible et opportun de toiletter ces règles (article UW 4) et de les unifier avec celles existantes dans les autres zones urbaines.

4.c) Clôtures et façades (article UW 11 et UW 13)

L'adaptation du PLU permettra aux propriétaires de placer les clôtures de telle sorte que les bacs à déchets soient placés sur domaine privé accessible aux camions de collecte depuis le domaine public.

Avant cette modification du PLU, l'emplacement des clôtures qui était imposé avec un recul d'un mètre à compter de la limite entre domaine privé et domaine public, ne facilitait pas la collecte.

Des ajustements sont en outre réalisés sur les façades et les clôtures, afin de préciser les contraintes esthétiques ou de les assouplir. Par exemple, la haie champêtre imposée en limite de ZAC ne paraît plus opportune dans la mesure où se développe à côté une nouvelle ZAE. Cette haie n'est plus imposée qu'en limite de la zone A.

5°) Ajustements en zone AUI en vue de la réalisation de la ZAC du Parc d'activités des Ecouardes

Si la déclaration d'utilité publique (DUP) intervenue le 5 octobre 2011 a mis en compatibilité le PLU avec le projet de ZAC, il s'avère que les études d'avant-projet du boulevard Navier ainsi que les études paysagères et urbaines en leur état en mai 2012 doivent conduire à des ajustements supplémentaires très ponctuels.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale de la ZAC. Au contraire, elles permettent de finaliser celle-ci et de favoriser la bonne mise en œuvre du dossier de création de 2007 et des principes de développement durable portés par ce projet. Les règles sont adaptées au plan-masse d'intention établi par l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC (ci-dessous).



Assemblage des plans de masse prévisionnels des ZAC du Chêne Bocquet et des Ecouardes

Assainissement

A l'article 4, les règles de gestion des eaux pluviales doivent être unifiées avec celles existantes dans les autres zones de TAVERNY, c'est-à-dire qu'elles sont précisées et notablement renforcées. Toutefois, on crée une exception permettant que les eaux pluviales des espaces privatifs et des espaces publics soient mutualisées (exemple : noues communes prévues dans le projet), il convient de le préciser. En conséquence, le débit de fuite maximal est porté à 8,6 litres/seconde/hectare pour une durée de pluie d'occurrence de 30 ans, ce qui est prévu dans la déclaration effectuée en préfecture le 5 octobre 2012 au titre de la loi sur l'eau.

Afin d'engager les solutions les plus durables et les plus écologiques pour l'assainissement de ce parc d'activités, il est fixé dans le règlement que l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est la norme et que les rétentions seront réalisées en priorité à ciel ouvert et intégrées dans l'aménagement paysager.

Il est rappelé aussi que ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Implantation par rapport aux voies

A l'article AUI 6, le projet de centre de vie nécessite d'assouplir les règles d'implantation en permettant une implantation possible à l'alignement des voies pour les bâtiments du centre de vie, afin de lui donner un caractère urbain et de favoriser un « effet vitrine ». Il en sera de même pour les bâtiments situés au bord du boulevard Navier, hors centre de vie. Compte tenu de la grande largeur de ce boulevard, l'implantation à l'alignement maintiendra effectivement un urbanisme suffisamment aéré.

Autres points

Les articles 10 et 12 sont toilettés (voir ci-dessus, points 3 et 4).

A l'article 11, des adaptations sont réalisées pour clarifier les règles, concernant les enseignes, l'aspect des constructions et les clôtures. Les saillies peu importantes sont autorisées sur le boulevard Navier.

Enfin, les règles de plantations des haies et des arbres (article AUI 13) sont légèrement adaptées afin d'épouser le plan-masse directeur de la ZAC et de traiter les limites paysagères harmonieusement :

- La haie champêtre est supprimée le long du chemin du Milieu de la Garenne, puisqu'elle se trouverait en limite de la ZAC du Chêne Bocquet (à cet endroit, elle est inutile sur le plan paysager) ;
- Il en est de même dans le secteur des jardins familiaux prévus le long du mail paysager, en limite de la zone maraîchère : à cet endroit, ce sont les jardins en eux-mêmes qui constitueront à la fois la transition entre la zone d'activités et la zone agricole maraîchère, ainsi que la protection de cette zone contre les intrusions malveillantes,

La règle de plantation dans la marge de recul est trop stricte et ne permet pas la mise en place de plantations variées selon une ambiance bocagère.

Divers autres ajustements techniques ou rédactionnels sont opérés (AUI 1, 2, 6, 7) :

- cela concerne une précision terminologique sur les ICPE,
- la possibilité de délivrer les permis de construire sur une partie de la zone AUI (puisque la ZAC ne couvre pas la totalité de la zone AUI),
- des rectifications rédactionnelles sur les voies (AUI 6), sur les équipements techniques (AUI 6) et sur la terminologie du SDIS (AUI 7).

6°) Ajustement en zone AUI de la surface de plancher maximale autorisée pour les établissements commerciaux du centre de vie

Les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits (article AUI 1) restent les mêmes.

Le seul ajustement apporté concerne « les établissements commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m² » (alinéa 3) étant donné le projet de centre de vie qui constitue un élément fort du projet de ZAC. Ce projet devrait accueillir plusieurs établissements commerciaux, dont une offre de restauration, un club de sport et d'autres commerces, services et bureaux. Le seuil maxima de 1.000 m² de SHON est porté à 3.000 m². Un secteur dédié au centre de vie « AUIcv » est créé au plan de zonage. Il mesure environ 32.000 m².

Les hôtels et les restaurants ne sont pas comptés dans ce seuil ; ils ne sont pas limités en surface de plancher.

7°) Adaptation de l'orientation particulière d'aménagement n°3

Cette orientation d'aménagement n°3 du PLU est relative à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du parc d'activités des Ecoardes, et de la transformation du boulevard Navier en boulevard urbain, élargissable à 2*2 voies à long terme, dans son tronçon entre l'autoroute A 115 et le futur giratoire, il convient de retoucher cette pièce du PLU.

L'accès à l'aire se fera par un accès particulier dédié, sûr, branché directement sur le boulevard à mi-chemin de l'A 115 et du nouveau giratoire, et non pas sur le futur giratoire qui sera aménagé dans l'actuel « coude » du boulevard. En fait, on conserve l'accès actuel et il sera réaménagé et sécurisé (voir plan-masse ci-dessus).

III. MISE EN OEUVRE DE CERTAINES ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

8a°) Diminution des obligations de stationnement pour les petits logements

Le PLH oriente la production vers les logements de taille petite et moyenne : T1 à T3.

La norme actuelle fixé à 1,8 place par logement T1 et T2 est très élevée, et pénalise ou bloque de nombreux projets, alors même que la production de petits logements est déficitaire.

La norme pour les T1, T1 bis et T2 passe donc à 1 place par logement, dans toute la commune, sauf en zone UA (en zone UA de centre-ville, le PADD de 2005 indique que les normes de stationnement sont maintenues, en raison de la situation difficile du stationnement rue de Paris et dans le centre ancien).

Cette modification vise donc à mieux proportionner le nombre de places exigées en fonction de la taille du logement et à prendre en compte que les locataires ou accédants à la propriété de ces petits logements n'ont bien souvent qu'une seule voiture. L'annexe III relative aux normes de stationnement est modifiée en conséquence.

8b°) Mise en place de nouvelles servitudes de mixité sociale

Le PLH oriente la production vers les logements sociaux à hauteur de 37 % de la production totale, ce qui représente un effort substantiel de construction de logements de ce type. La Ville a ainsi pris des engagements de constructions de logements sociaux (en termes de taille et de typologie), qu'il convient de traduire réglementairement.

Une servitude de réalisation de logements sociaux peut être instituée en vertu de l'article L 123-1-5 16° pour garantir l'application du principe de mixité sociale lors des constructions neuves importantes (40 % de logements sociaux dans les programmes immobiliers).

Cette servitude a été mise en place pour la première fois à TAVERNY dans la zone AUA des Lignièrès, au moyen de la modification n°1 du 12 mars 2010.

Il est donc proposé de mettre en place cette servitude, avec les mêmes règles que dans la zone AUA, dans les 4 secteurs de projets ci-dessous :

- Partie cessible de la base aérienne 921 (3,5 ha environ, correspondant au périmètre communiqué par le Préfet du Val d'Oise en août 2010),
- Ilot « Tuyolle-Paris », correspondant au périmètre d'études du même nom.
- Ilot « 109 rue de Montmorency » correspondant à la parcelle BY 007 (de 3.381 m²) qui accueille un foyer de logements pour personnes handicapées ; cette servitude est destinée à pérenniser l'accueil sur cette parcelle de logements locatifs sociaux ou adaptés à des personnes handicapées.
- Ilot « APAVE - GDF » d'une surface d'environ 8.700 m²; cette servitude est destinée à achever la transformation de l'ilot en un secteur de logements mixte conforme au PLH (social et accession) au cas où le site GDF et le site de son locataire (APAVE) seraient fermés.

8c°) Remaniement et légère augmentation de la règle de hauteur en zone UB

La zone UB correspond à certaines centralités de quartier (Lignièrès, ilot EDF-GDF-APAVE, une partie du centre Verdun-Plaine, etc.). Le gabarit actuellement autorisé dans cette zone est identique à celui du centre-ville, c'est-à-dire R+2+comble (avec hauteur à l'égout H=9 m et hauteur au faitage HT=13 m).

Or ces deux zones comportent déjà des immeubles plus élevés et pourraient, sans dénaturer le paysage, accueillir des immeubles légèrement plus élevés que ceux prévus par le PLU de 2005.

Cette retouche permettra d'autoriser des architectures plus variées et plus contemporaines que celles permises actuellement par le gabarit-enveloppe, défini de manière très stricte puisque cumulé avec une réglementation de la hauteur à l'égout.

Il est donc proposé de supprimer le gabarit-enveloppe prévu à l'article UB 10 et de le remplacer par une réglementation unique, plus simple, **celle de la hauteur totale, fixée comme suit : HT = 13,5 m.**

La hauteur à l'égout est donc supprimée et la hauteur totale est augmentée de 50 centimètres.

En cas d'activités tertiaires en rez-de-chaussée, cette hauteur est portée à 14,5 m (conformément à la modification n°2 du PLU adoptée le 28/09/2012).

Cette retouche permettra donc également de favoriser une diversité architecturale et de répondre aux besoins de logement, de nature à mettre en valeur ces centralités de quartier inscrites au PLU. Elle permettra de construire des immeubles collectifs de type R+3, couverts soit par un toit-terrasse, soit par un comble bas non aménagé, mais aussi des immeubles de type R+2+attique (un étage en attique est un étage en retrait).

IV. AJUSTEMENTS TECHNIQUES, JURIDIQUES ET DE FORME DIVERS

Outre les ajustements décrits ci-dessus, plusieurs ajustements techniques, juridiques et de forme doivent être entrepris afin de toiletter et de moderniser le règlement, et accessoirement les autres pièces du PLU (voir tableau ci-après).



Modification n°3 du P.L.U.

Liste des ajustements techniques, juridiques et de forme

Articles	NATURE	MOTIVATION - JUSTIFICATION	NATURE DE LA MODIFICATION
Documents graphiques (plans de zonage) Liste des emplacements réservés (annexe)	Mode de report des périmètres de ZAC. Numérotation des emplacements réservés en ZAC ou ancienne ZAC. Modification de zonage ponctuellement sur la zone UL, suite à la suppression de la ZAC Cœur de ville.	Les périmètres de ZAC figurent sur les documents graphiques (pièces D). Or, le code de l'urbanisme prévoit que ces périmètres sont portés en annexe. Les périmètres de ZAC en vigueur ont donc été reportées sur une nouvelle n°E24 à l'occasion de la mise à jour n°6 du PLU datée du 24 février 2012. De plus, depuis 2005, la ZAC Cœur de Ville a été supprimée (délibération du conseil municipal du 17 décembre 2010) et celle du parc d'activités des Ecouardes a été créée (délibération du conseil municipal du 30 novembre 2007). Il convient de tirer application de cela. Il convient également de numéroter les emplacements réservés pour voies et parkings, compris dans la ZAC du Chêne Bocquet et l'ancienne ZAC Cœur de ville.	Suppression des figurés des périmètres de ZAC sur les pièces graphiques de zonage. Les plans de la ZAC du Chêne Bocquet et de l'ancienne ZAC Cœur de ville restent définis par des plans de « zoom ». Les emplacements réservés de voies et parkings sont numérotés sur les plans de zonage de « zoom » et inscrits en annexe sur la liste des emplacements réservés. Sur l'ancienne ZAC Cœur de Ville, supprimée en 2010, l'entrée-sortie du parc de stationnement « Foch » n'a pas été réalisée au 150 rue Foch, mais au 154 rue Foch. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé sur deux morceaux de terrain situé au 150-152 rue Foch (environ 140 m ²) et de reclasser ces terrains en zone UA au lieu de UL, afin d'obtenir une cohérence dans le zonage (parcelles BX 232 et BX 587). Compte tenu de la petite surface concernée, cela ne modifie pas le tableau d'évolution du zonage (page 191 du rapport de présentation).
Titre I	La loi SRU du 13 décembre 2000 permet la reconstruction d'une construction en cas de sinistre, sauf disposition contraire du PLU. Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »	Il convient de permettre la reconstruction après sinistre et donc d'intégrer dans le titre I « dispositions générales », la nouvelle rédaction de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme telle qu'elle est issue de la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010. Cette disposition existe déjà dans le règlement aux articles AUB2, A2 et N2. Elle est donc généralisée à l'ensemble du territoire communal par souci de cohérence. Il sera également permis la restauration des bâtiments ayant un intérêt patrimonial.	Titre I : ajout au sein d'un article 6. Cette disposition est donc mise en facteur commun pour toutes les zones. L'application est soumise à deux conditions: absence de risque grave (reconstruction située en dehors du périmètre de prévention des risques) et dépôt de la demande de permis de construire dans les 3 ans continus suivant le sinistre.

Titre I	La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L 111-6-2 qui vise à écarter les dispositions du PLU qui empêcheraient l'utilisation de matériaux ou de dispositifs économes en gaz à effet de serre ou relatifs au développement durable.	Cet article est d'ores et déjà applicable et il convient de l'insérer dans le règlement afin de bien informer les pétitionnaires.	Mise en place de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme dans le titre I, en vue de développer les énergies renouvelables et de favoriser les actions de développement durable dans les projets de construction. Cette disposition est mise en facteur commun pour toutes les zones.
Titre I	Rappel de l'existence du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle approuvé en 2007.	Le PEB de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle a été approuvé en par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007 et intégré dans les annexes du PLU. Toutefois, il doit en être fait mention dans le corps même du règlement pour signaler l'obligation d'une isolation phonique renforcée. Cette information est nécessaire réglementairement, même si récemment les couloirs aériens ont été modifiés.	Le titre I mentionne l'existence du PEB (zone D) et l'obligation faite aux constructeurs de prévoir une isolation phonique renforcée en vertu de l'article L 147-6 du code de l'urbanisme. Insertion du titre I au sein de l'article 6. Cette disposition est mise en facteur commun pour toutes les zones.
Titre I et plans de zonage, règlement de la zone UW, Annexe I et article UG 11	Les canalisations de transport du SEDIF (en provenance de l'usine des eaux de Méry-sur-Oise) traversent le territoire communal. Ces canalisations dont le diamètre est important figuraient dans le plan d'aménagement de zone de la ZAC du Carré Sainte-Honorine établi en dernier lieu en 1980. Elles n'ont été reportées que partiellement lors de la réalisation du PLU en 2005 (uniquement sur le plan de zoom de la zone UW et non pas sur le plan de zonage Centre). Modification de la hauteur des clôtures en zone UG et rappel de législation sur l'eau potable.	Il convient de mentionner l'existence de ces canalisations et la nécessité de respecter les marges de recul. A la demande du SEDIF (lettre du SEDIF en date du 19 décembre 2012) : - Majoration de la hauteur des clôtures en zone UG pour protéger les installations du service public d'eau potable. - Indication de la législation relative à la récupération des eaux de pluie : il est opportun de faire ce rappel étant donné que la présente modification généralise à l'ensemble du territoire communal les principes de gestion alternative des eaux pluviales.	Mention au sein du titre I (article 6). Ajout sur les plan de zonage Centre et Sud, sous la forme d'une localisation approximative. Cette disposition est mise en facteur commun pour toutes les zones. Le calage de la servitude est ajusté sur le plan de zoom de la zone UW en fonction des récolements de géomètre réalisés dans la ZAC du Chêne Bocquet. Suppression corrélative des mentions existantes aux articles UW1 et UW2, puisque les règles sont les mêmes que pour toutes les zones et figurent désormais dans le titre I. Majoration de hauteur de clôture à 2,5 m à l'article UG 11 pour le service public d'eau potable. Dans l'annexe I, page 205, rappel des textes réglementaires sur l'utilisation de l'eau de pluie et autres types d'eaux.
Titre I	Mise en place de la nouvelle législation nationale sur les constructions à proximité des canalisations de transport de gaz (arrêté ministériel du 4 août 2006).	Suite à la publication d'une nouvelle législation relative aux canalisations de transport de gaz, il convient de modifier le règlement du PLU pour intégrer ces nouvelles normes et faciliter leur appréhension par le public et les pétitionnaires pour ce qui concerne les terrains situés à proximité de ce type d'ouvrages. Cette intégration a été demandée par lettre-circulaire du Préfet du Val d'Oise en date du 25 septembre 2009.	Ajout d'un article sur ce sujet dans le titre I (au sein de l'article 6) et création d'une annexe IX qui présente les règles d'éloignement et les possibilités de modulation à l'urbanisation et/ou à la construction de certains établissements recevant du public (ERP) autour de la canalisation, dans une zone pouvant atteindre 55 mètres selon les caractéristiques de la canalisation. Les permis de construire d'ERP peuvent donc être refusés ou être assortis de prescriptions dans ces périmètres sur le fondement de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Les canalisations concernées figurent déjà dans le PLU (plan de servitudes d'utilité publique). Cette disposition est mise en facteur commun pour toutes les zones.

Titre I	La majoration du COS de 20 % pour les logements locatifs sociaux a été instaurée en mai 2004 par le conseil municipal (article L 127-1 du code de l'urbanisme).	Pour la bonne information du public, il convient de le signaler dans le titre I cette possibilité de majoration.	Information dans le titre I de la possibilité de majorer le COS de 20 % pour les logements locatifs sociaux. Cette disposition est mise en facteur commun pour toutes les zones.
Titre I	Bonus de COS à 20 % pour des constructions respectant des critères de performance énergétique (instaurée par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2008).	Pour la bonne information du public, il convient de le signaler dans le titre I cette possibilité de majoration.	Information dans le titre I de la possibilité de majorer le COS de 20 % pour des motifs énergétiques ou d'énergie renouvelable. Cette disposition est mise en facteur commun pour toutes les zones.
Articles 5 toutes zones	L'intitulé des articles 5 « caractéristiques des terrains » n'est pas actualisé au regard de la loi SRU du 13 décembre 2000.	Modifier l'intitulé des articles 5 pour mieux décrire leur contenu.	Modifier l'intitulé des articles 5 de toutes les zones pour les mettre en conformité avec l'article R 123-9 : « Superficie minimale des terrains constructibles ».
Annexe Définition	Modification du régime des zones d'aménagement différé suite à la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Modification des motifs de dérogations au PLU admises par l'autorité délivrant les autorisations.	La durée des ZAD est établie dorénavant à 6 ans. Les motifs de dérogation au PLU sont inscrits à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.	Modification des définitions en conséquence.
Tout le règlement, y compris l'annexe I	Modification juridique du vocabulaire : la surface hors œuvre brute et nette (SHOB-SHON) est remplacée par la « surface de plancher ». En outre, la définition du lotissement a été modifiée par les réformes récentes relatives au code de l'urbanisme. Sommaire de l'annexe : déplacement d'une phrase explicative.	La réforme de la SHON et de la SHOB a été opérée par ordonnance du Président de la République, applicable au 1 ^{er} mars 2012. Référence : Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Prise en compte de la réforme du lotissement. Aux articles UA9, UB 9 et UG9, la mention de l'emprise définie comme la SHOB projetée au sol est réformée et réécrite en conséquence.	Modification de la terminologie dans l'ensemble du règlement et notamment dans l'annexe I « définitions ». La surface hors œuvre brute mentionnée dans certains articles 9 en tant que définition de l'emprise au sol est supprimée. L'emprise au sol est définie comme la surface au sol qu'occupe la base d'un bâtiment (cette définition était déjà partiellement utilisée dans les articles 9). Les saillies et autres débordements ne sont pas compris dans la base du bâtiment. Actualisation de la définition du lotissement dans l'annexe I. La phrase explicative d'avertissement sur les définitions est déplacée du paragraphe « zonage » et mise en facteur commun pour l'ensemble de l'annexe I (en bas de la page 182)
Plan de zonage « sud »	Commune limitrophe	Erreur matérielle sur la commune limitrophe. Sur une partie de la limite communale, la commune limitrophe est BEAUCHAMP et non pas FRANCONVILLE.	Le plan de zonage « sud » est corrigé en conséquence.