



DCVDD/PC/02/08/2017 v1

---

## Modification simplifiée n°3 du PLU

### Rapport de présentation du projet

### Liste des changements apportés au Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER DE CONSULTATION

## Préambule

Les modifications mineures apportées au P.L.U. (règlement et plan de zonage) dans le cadre de la présente modification simplifiée résultent de la nécessité de créer un sous-secteur UDa à la zone UD qui concernera le site de l'opération de logements des Retentis ainsi que les logements collectifs existants situés rue de la Croix Saint Marc.

Ce sous-secteur comportera des dispositions spécifiques au sein du règlement de la zone UD pour ce qui concerne les articles 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières), 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 10 (hauteur de constructions).

Enfin une Orientation d'Aménagement et de programmation spécifique est mise en œuvre afin d'orienter le projet.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 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.

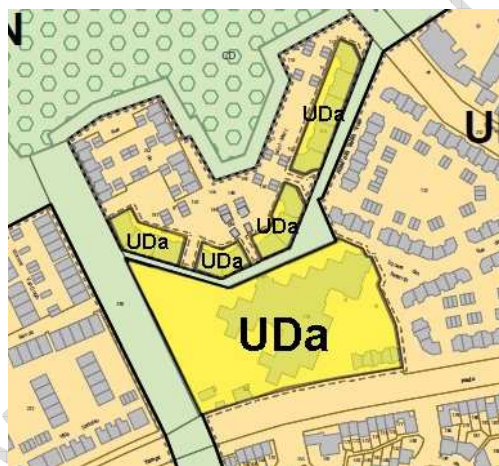
## A- MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

La présente modification envisage la modification du plan de zonage par la création d'un sous-secteur UDa au sein de la zone UD qui inclurait la totalité de la parcelle de l'école des Retentis ainsi que les logements collectifs de la rue de la Croix Saint-Marc (voir ci-dessous).

PLU avant modification



PLU après modification



## B - MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications envisagées concernent la zone UD par l'introduction de dispositions spécifiques au sous-secteur UDa.

### 1- Les occupations autorisées dans la zone (Article UD 2 du P.L.U.)

En zone UD, comme dans la plupart des zones urbaines, la réalisation d'opération de 5 logements ou plus doit comporter au moins 20% de logements locatifs financés par un prêt aidés de l'Etat.

Au regard du pourcentage de logements sociaux sur la commune (33.66%), des projets envisagés notamment sur la ZAC l'Hautil-Oise et de la volonté de conserver une certaine mixité sur le secteur de la Croix Saint Marc qui compte actuellement plus de 56% de

logements sociaux (110 logements sur les 195 que compte le quartier), il est donc proposé d'exonérer la zone UDa de cette obligation.

Toutefois, il est précisé que l'opération sur les Retentis conformément au protocole d'accord validé avec la commune comportera quand même un minimum de 10% de logements sociaux.

La modification proposée du règlement (figurée en rouge dans le texte ci-dessous) est la suivante :

**« ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

*2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

[..]

*2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, sur la zone UD repérée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme*

Les constructions à destination d'habitation, à condition :  
que chaque opération entraînant la réalisation de 5 logements et plus, comporte au moins 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,

Cette condition ne s'applique pas aux constructions destinées à l'habitation des publics spécifiques (résidences pour personnes âgées, personnes handicapées, étudiants,...).

**Cette condition ne s'applique pas au sous-secteur UDa. »**

---

## **2- L'Implantation par apport aux voies et emprises publiques (article UD 6 du P.L.U.)**

Le terrain objet du projet Retentis présente la spécificité d'être entouré d'espaces publics sur trois de ses façades. Afin de conserver une forme urbaine « aérée » et d'envisager une implantation mieux adaptée des constructions (en exploitant notamment une orientation est ouest), il est proposé d'adapter légèrement la règle actuelle de la zone UD.

Règle actuelle :

**« ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

[..]

**6.2. Dans la zone UD,**

**6.2.1. Dispositions générales**

- a) Le nu de la façade des constructions doit être implanté :  
**à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue.

ou avec un **retrait maximum de 6 mètres de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue.

- b) Une implantation du nu de la façade des constructions **en retrait de plus de 6 mètres de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue est admise :

lorsqu'est édiflée ou en cours de réalisation, sur le terrain, une construction dont le nu de la façade est implanté à l'alignement ou avec un retrait maximum de 6 mètres de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue ».

La proposition de modification concerne ce dernier paragraphe et prendrait la forme suivante (modification marquée en rouge dans le texte ci-dessous):

- b) Une implantation du nu de la façade des constructions **en retrait de plus de 6 mètres de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue est admise :

lorsqu'est édiflée ou en cours de réalisation, **ou lorsque le projet envisage**, sur le terrain, une construction dont le nu **d'une partie** de la façade est implanté à l'alignement ou avec un retrait maximum de 6 mètres de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue ».

---

### 3- Hauteur des constructions (article UD 10 du P.L.U.)

La zone UD limite la hauteur des constructions à 8m (distance mesurée entre le terrain naturel et la gouttière).

Le projet de Retentis envisage des constructions dont la hauteur maximum sera équivalente à celle des petits collectifs ERIGERE rue de la Croix Saint Marc soit R+3. Il est donc proposé de porter la hauteur à 12 m dans le sous-secteur UDa.

La modification du règlement (figuré en rouge dans le texte ci-dessous) prendrait la forme suivante.

« **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**  
[...]

#### 10.2. Dispositions générales

**Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDa, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.**

**Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres. »**

## C – MISE EN PLACE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aux termes de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, Le Plan local d'Urbanisme « comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Ces orientations « définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Elles peuvent, en vertu de l'article R 151-7, comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant des principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### LE SECTEUR « RETENTIS »

---

#### 2.1 Constats et objectifs

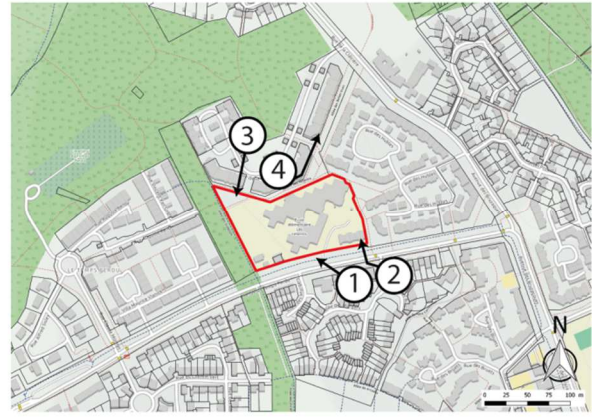
Cet espace d'enjeu est situé au cœur de la commune, le long de l'avenue du Temps Perdu.

Il s'étend sur des terrains d'une superficie totale d'environ 1,2 hectare, actuellement occupé par l'école des Retentis. Le site est bordé à l'ouest par un mail doublé d'une bande boisée, à l'est par un lotissement (R+1+C à R+2+C), au nord par des immeubles collectifs (R+3+C) et au sud par l'avenue du Temps Perdu.

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de réaliser une opération d'ensemble regroupant des logements en petits collectifs dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère.

## 2.2 Les orientations d'aménagement / enjeux

### PERIMETRE D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE DE PROGRAMMATION



Situation depuis l'avenue du Temps Perdu



Porosité visuelle depuis la rue des Croix Saint-Marc



Bâtiments d'habitation conservés



Perspective allée des Belles Vues



Les orientations d'aménagement des retentis sont réfléchies au sein d'une zone urbaine à dominante résidentielle relativement dense qui s'est développée progressivement sur le coteau et sur le plateau.



L'aménagement du site repose sur plusieurs principes :

- Promouvoir une architecture de qualité s'insérant dans le tissu bâti existant,
- Veiller aux interfaces avec l'avenue du Temps Perdu (accès, collecte des déchets...)
- Assurer une qualité environnementale et paysagère au projet

#### **PROMOUVOIR UNE ARCHITECTURE DE QUALITE S'INSERANT DANS LE TISSU EXISTANT :**

Cette emprise aura permis de développer une surface de plancher d'environ 10000 m<sup>2</sup> dédiée exclusivement à l'habitation.

Entre 170 à 180 logements seront réalisés dont une quinzaine de logements locatifs aidés.

Ces logements auront une typologie et une architecture participant à la diversification de l'offre communale. Composés de petits collectifs, les constructions présenteront un gabarit de hauteur variant de R+2 à de R+3+C, soit 12 mètres à l'égout et s'implanteront en optimisant l'intégration dans l'environnement bâti, constitué de pavillons et de petits collectifs.

#### **ASSURER UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE AU PROJET :**

Conformément au règlement du P.L.U. 35% de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts.

Le projet devra comprendre un cœur d'îlot planté confortant et valorisant la qualité paysagère de ce site, et prenant en compte la continuité de la percée visuelle constituée par l'allée de Bellevue.

L'opération d'aménagement devra prendre en compte la problématique de la gestion de l'eau et le raccordement aux réseaux divers.

Une lisière verte devra venir ceinturer le projet et assurer des transitions plantées, en particulier à l'ouest vers la bande boisée, et à l'est en interface avec le lotissement pavillonnaire.



### Légende

-  Percée visuelle vers l'allée des Belles Vues
-  Coeur d'îlot planté
-  Bâti à conserver
-  Principes d'accès avenue du Temps Perdu
-  Implanter le bâti en respectant l'insertion dans l'environnement urbain existant (gabarits, reculements,...)
-  Cheminement existants
-  Usière verte