

PLAN LOCAL D'URBANISME



Notice de Présentation de Modification « Boule- Chemin des Mèches »

Plan Local d'Urbanisme de Créteil:

approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2004.7/2.015 du 04/10/2004,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° 2008-1-2.002 du 04/02/2008,
mis à jour par arrêté du Maire n° 1295 du 26/03/2008,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2023.3/050 du 21/06/2023.

SOMMAIRE

1^{ère} partie : Le cadre réglementaire	3
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	3
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	4
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	5
2^{ème} partie : Les objectifs et dispositions retenus	6
2.1 : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	6
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	16
2.2.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées au Titre I – Dispositions réglementaires</u>	16
2.2.2 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA</u>	17
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UG</u>	22
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UI</u>	26
2.3 : <u>Les modifications apportées aux secteurs de plan masse</u>	27

1^{ère} PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 octobre 2004 par délibération du Conseil Municipal de Créteil, puis :

- révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°2008-1-2.002 du 04/02/2008,
- mis à jour par arrêté du Maire n°1295 du 26/03/2008,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
- modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
- révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022.
- modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2023.3/050 du 21/06/2023.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Créteil a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, GPSEA, compétente en matière de plans locaux d'urbanisme.

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir n°AP2024-012 du 14 mars 2024 a lancé la procédure de mise en œuvre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre soit pour :

- ✓ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, 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 ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité du Territoire GPSEA et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de son évaluation environnementale

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux Personnes Publiques Associées

Étape 3 : Saisie du Tribunal Administratif pour la désignation du Commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Territoire GPSEA pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil de Territoire de GPSEA du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de permettre :

- ✓ un programme résidentiel sur un site accueillant aujourd'hui un bâtiment inoccupé à usage de bureaux et d'activités, situé sur l'ilot compris entre la rue Saint-Simon et la rue André Charles Boulle, à travers la modification du règlement et la création d'un secteur de plan masse sur ce site ;
- ✓ un programme résidentiel sur un site qui accueillait l'ancien centre de formation situé chemin des Mèches, à travers la modification du zonage et la création d'un secteur de plan masse sur ce site.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, 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, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le plan de zonage ;
- le règlement écrit ;
- le dossier des secteurs de plan masse.

Dans le texte du règlement ayant fait l'objet de modifications, les ajustements apportés au document écrit sont signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en rouge barré pour les suppressions.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié. La notice explicative le complète.

2^{ème} PARTIE : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

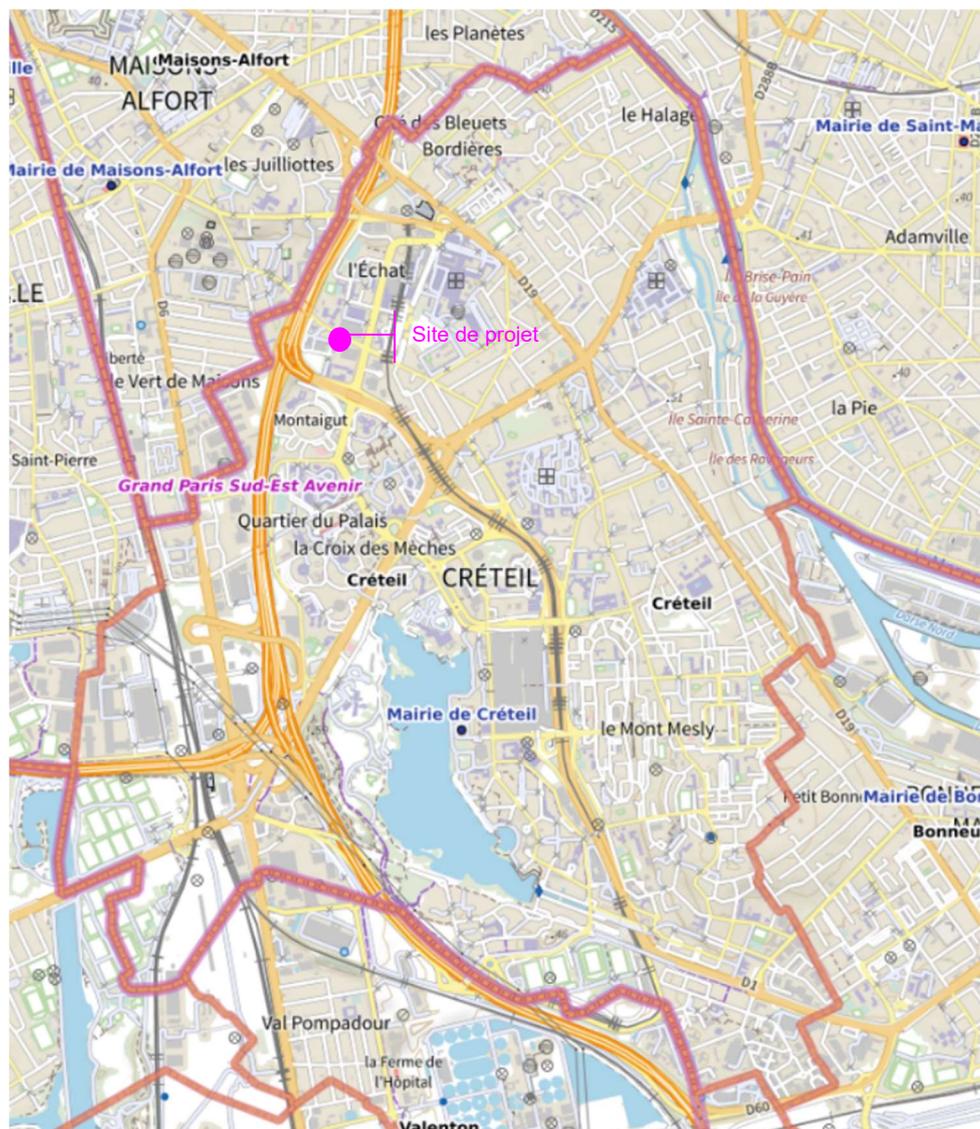
➤ Ajout d'un périmètre de secteur de plan masse n°23 intitulé « Boule » sur la zone UAb

La modification porte sur l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse n°23 intitulé « Boule » sur la zone UAb, située dans le quartier de l'Échât, au niveau de l'îlot compris entre la rue Saint-Simon et la rue André Charles Boule afin de réaliser un programme résidentiel aux typologies variées. Ce site accueille aujourd'hui un bâtiment à usage de bureaux, de laboratoires et de locaux techniques.

Les raisons amenant à la modification

Le site de projet est situé dans le quartier de l'Échât sur l'îlot compris entre la rue Saint-Simon et la rue André Charles Boule au niveau de la parcelle BE 641 de 11 795 m². Il est dans la zone UAb du PLU.

Localisation du site au sein du quartier de l'Échât à Créteil

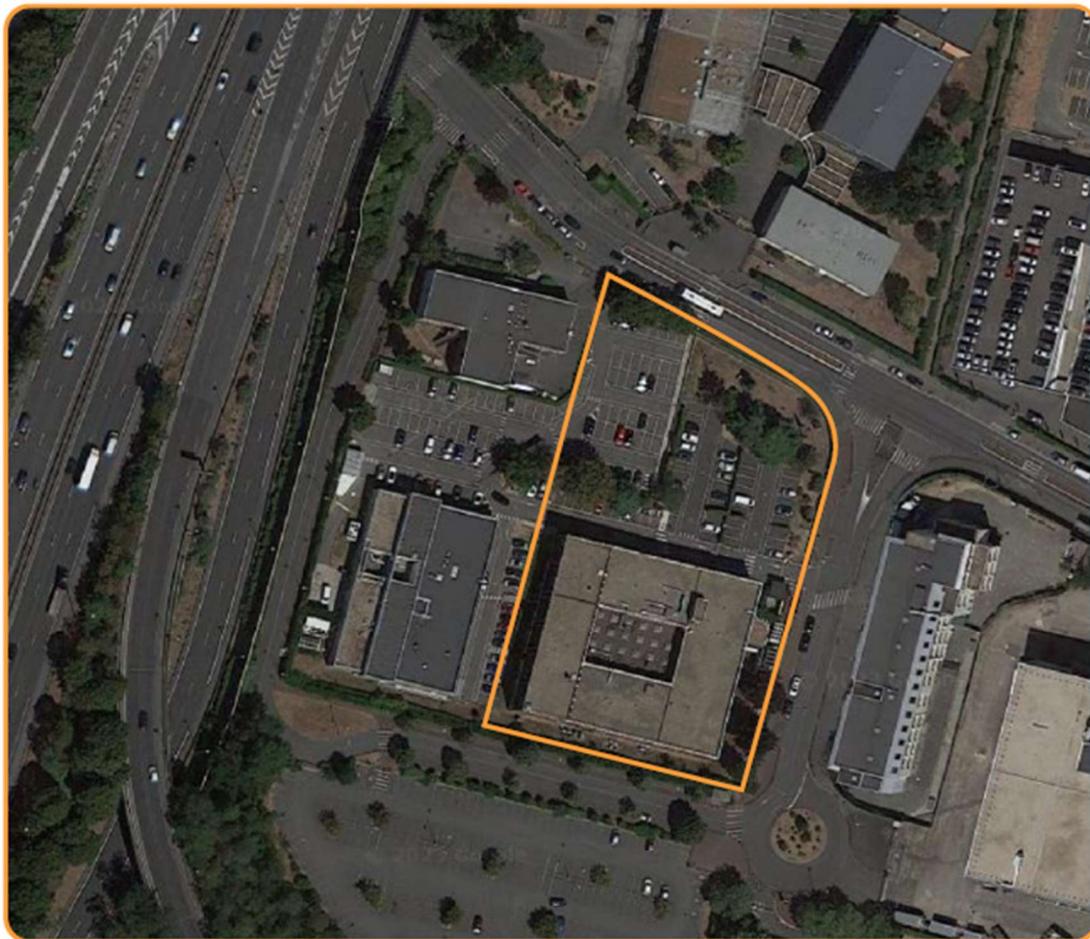


Le projet se fera seulement sur la partie Est de la parcelle BE 641 sur une surface de 7 756 m² qui est aujourd'hui occupé par un bâtiment à usage de bureaux, de laboratoires et de locaux techniques et un parking. La partie Ouest du terrain de 4 039 m² sera revendue en l'état.

Le site était occupé par un centre de recherche et développement (R&D) d'équipements pour les moteurs de véhicule électrique, correspondant à l'ancien site VALEO EQUIPEMENTS ELECTRIQUES MOTEUR.

Le site est desservi par la rue Saint Simon au Nord et la rue André Charles Boule à l'Est.

Localisation du site de projet



L'actuel bâtiment d'activités sera démoli pour construire un programme d'environ 335 logements libres du T1 au T5, pour un total d'environ 18 000 m² SDP, accompagné d'un parking sur deux niveaux de sous-sol.

Afin d'encadrer ce projet sur un terrain d'assiette de 7 756 m², en sus des règles de la zone UA et du secteur UAb qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, prospects, ...) à travers un secteur de plan masse, outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U.

Le projet, en forme de U ouvert sur la rue Saint Simon, disposera trois bâtiments autour d'un grand jardin central.

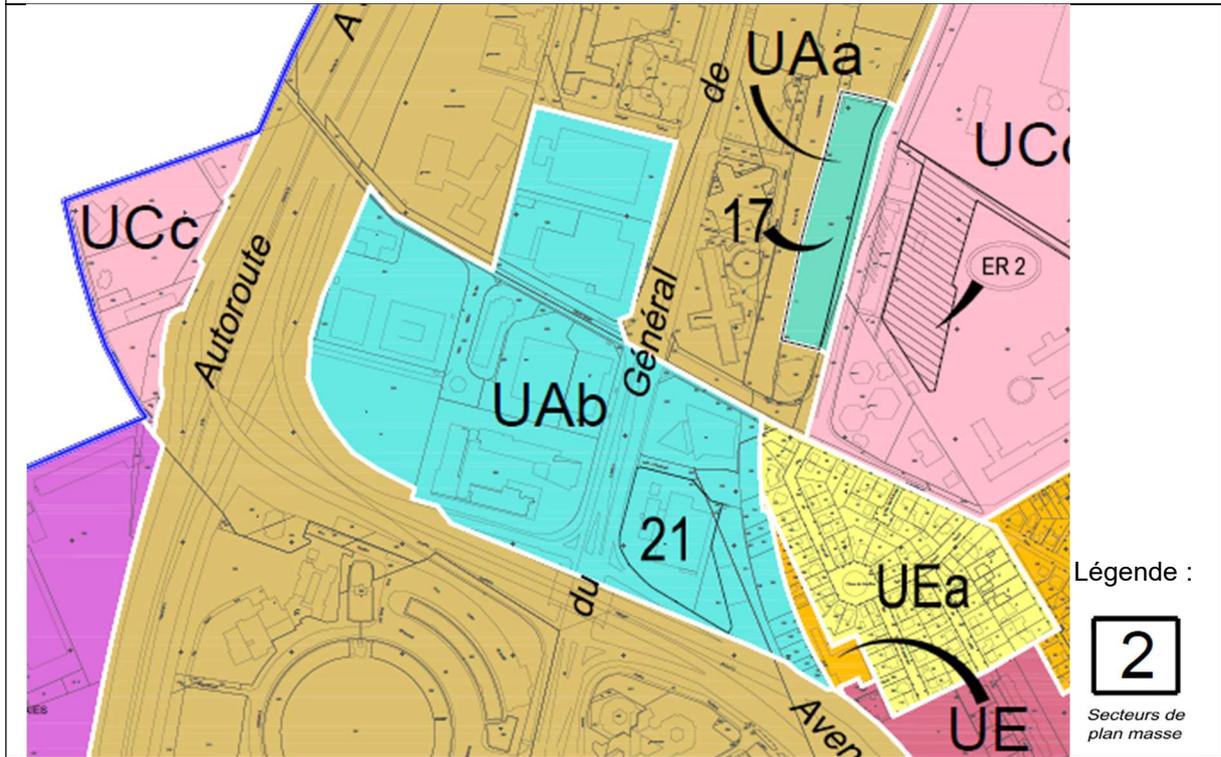
Plan masse



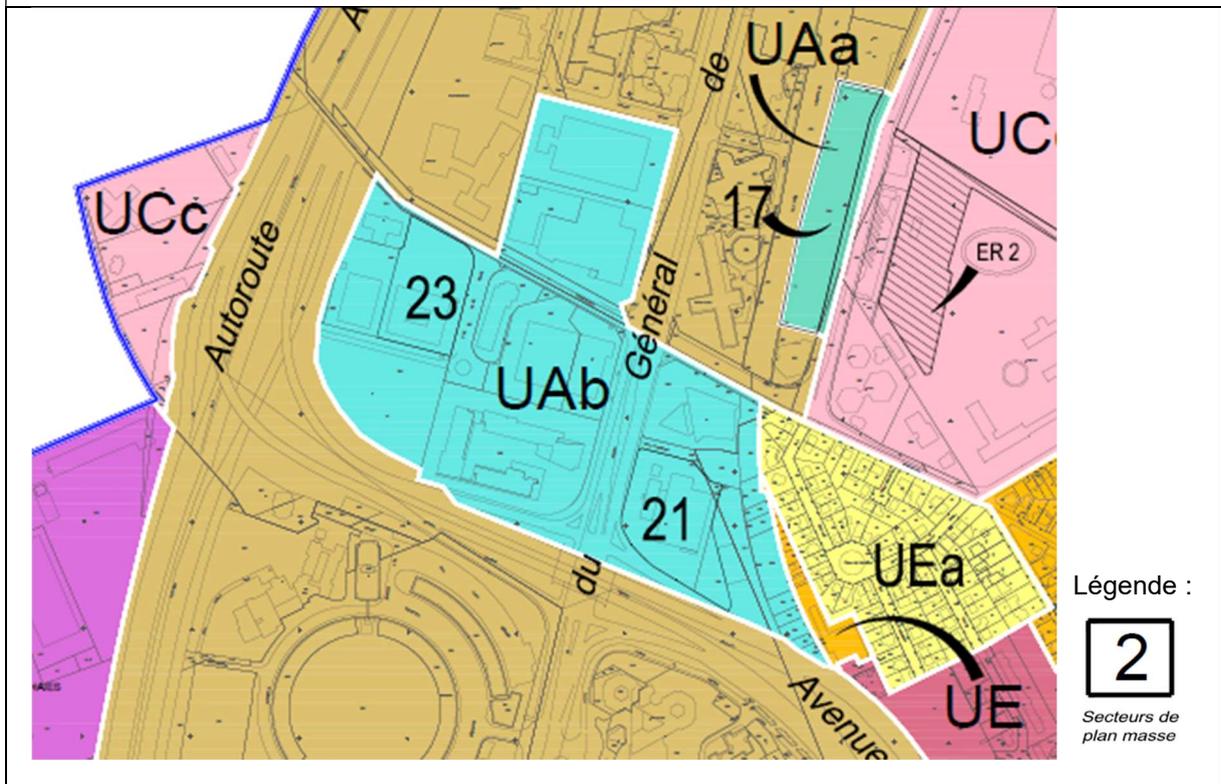
Vue axonométrique du projet



Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.

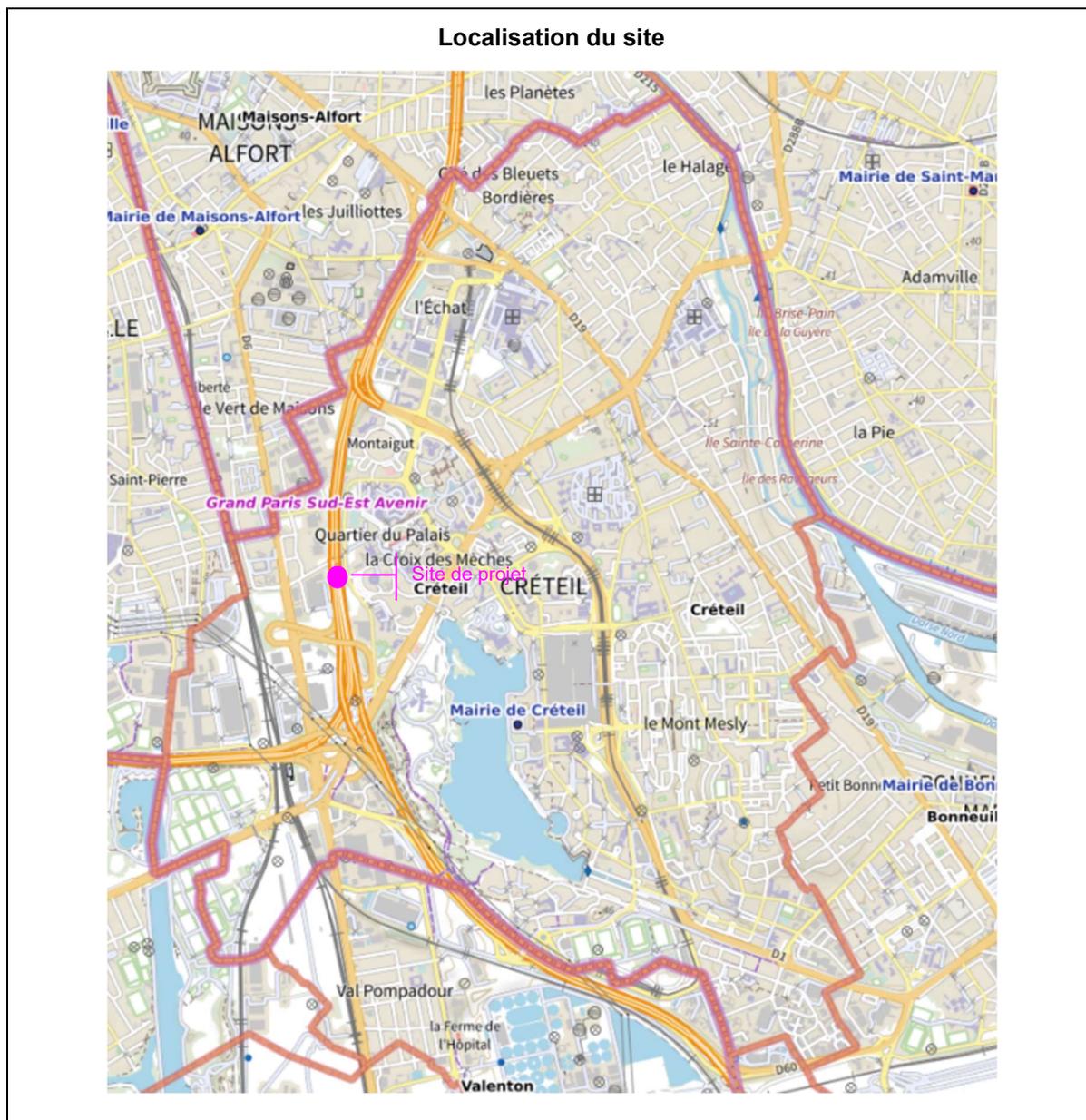


➤ **Basculement de la zone U1a en UG au niveau du 6 Chemin des Mèches**

La modification porte sur le basculement de la parcelle BP 124 de la zone U1a en zone UG qui est située au 6 Chemin des Mèches pour permettre la réalisation d'un programme résidentiel avec une résidence multiproduits sur un site occupé aujourd'hui par l'ancien centre de formation aux métiers du second œuvre.

Les raisons amenant à la modification

Le site de projet est situé dans le secteur Ouest de la commune, chemin des Mèches, au niveau de la parcelle BP 124 de 4 755 m². Il se trouve dans la zone U1a du P.L.U.



Le site est actuellement occupé par l'ancien centre de formation aux métiers du second œuvre sur un bâtiment de deux niveaux. Un petit local artisanal au Nord, des espaces paysagers sur la frange Nord et Ouest et des stationnements en aérien pour les usagers du site complètent ensuite le reste de la parcelle.

Le site est desservi par une impasse : le chemin des Mèches.



L'actuel bâtiment sera démoli pour construire un programme résidentiel organisé comme une résidence multiproduits d'environ 690 lits soit environ 14 000 m² SDP. Ce nouveau bâtiment accueillera :

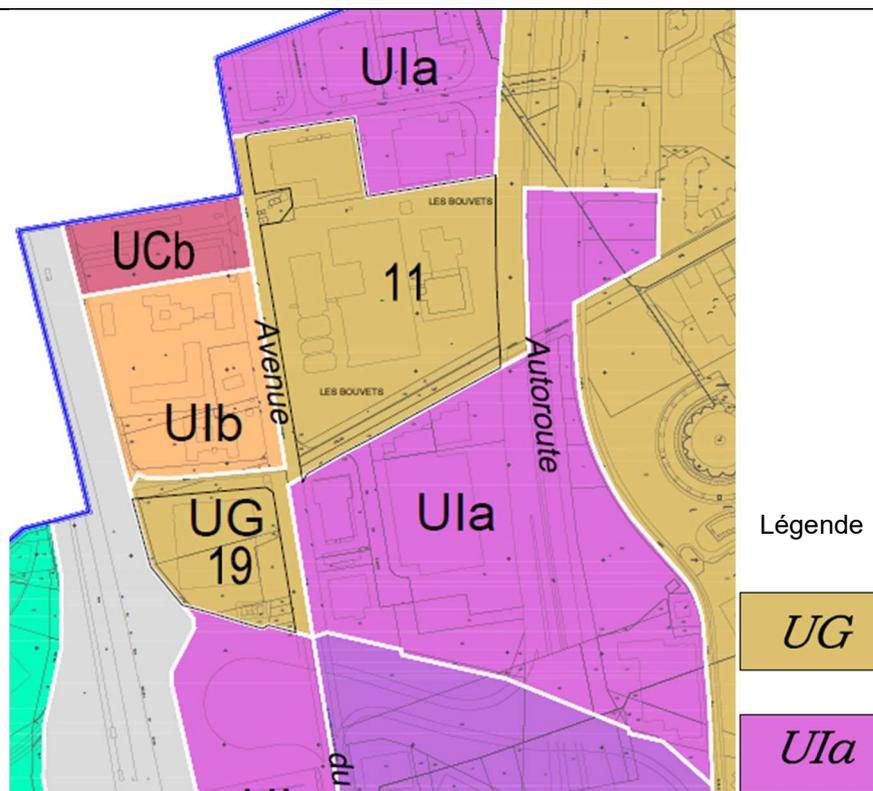
- une auberge de jeunesse d'environ 189 lits,
- des logements en colocation (avec environ 243 chambres et 327 lits),
- des logements en coliving (avec environ 26 chambres et 174 lits).

Ce programme est complété par des espaces en communs partagés par tous les occupants de la résidence en rez-de-chaussée.

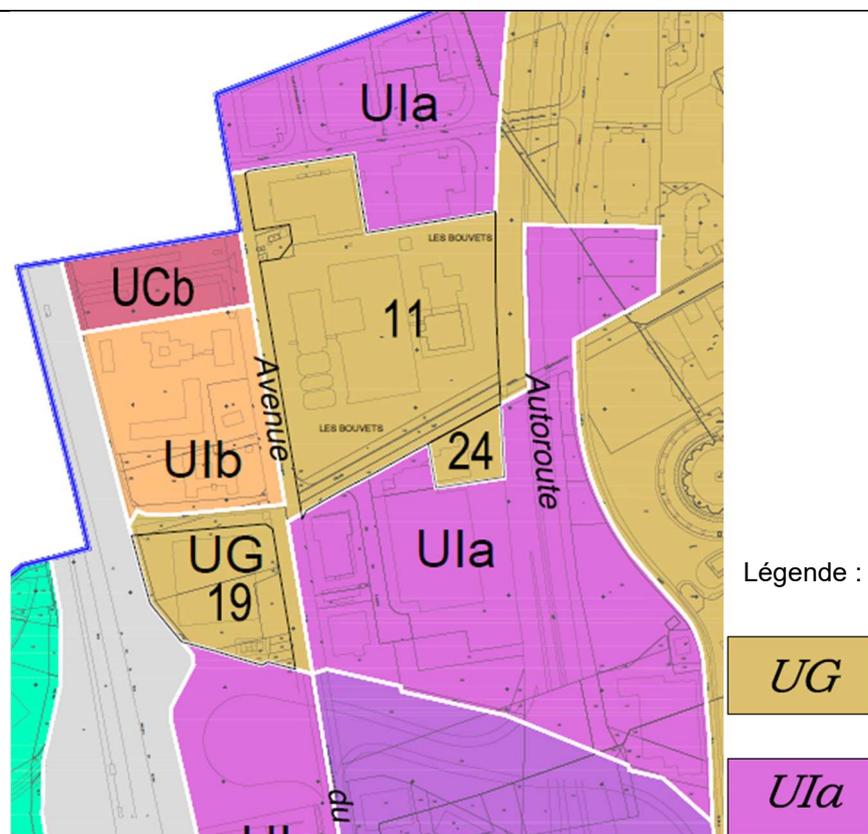
Pour permettre la réalisation de cette opération, il s'avère aujourd'hui nécessaire de modifier le zonage et de raccrocher cet îlot actuellement en zone U1a à la zone UG. Cette zone, limitrophe à ce site au droit du chemin des Mèches, autorise la réalisation de constructions destinées à de l'habitation.

Pour rappel, la zone U1a correspond à une zone de services publics ou d'intérêt collectif et de bureaux où les constructions à usage d'habitation sont interdites et la zone UG correspond à une zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier.

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.



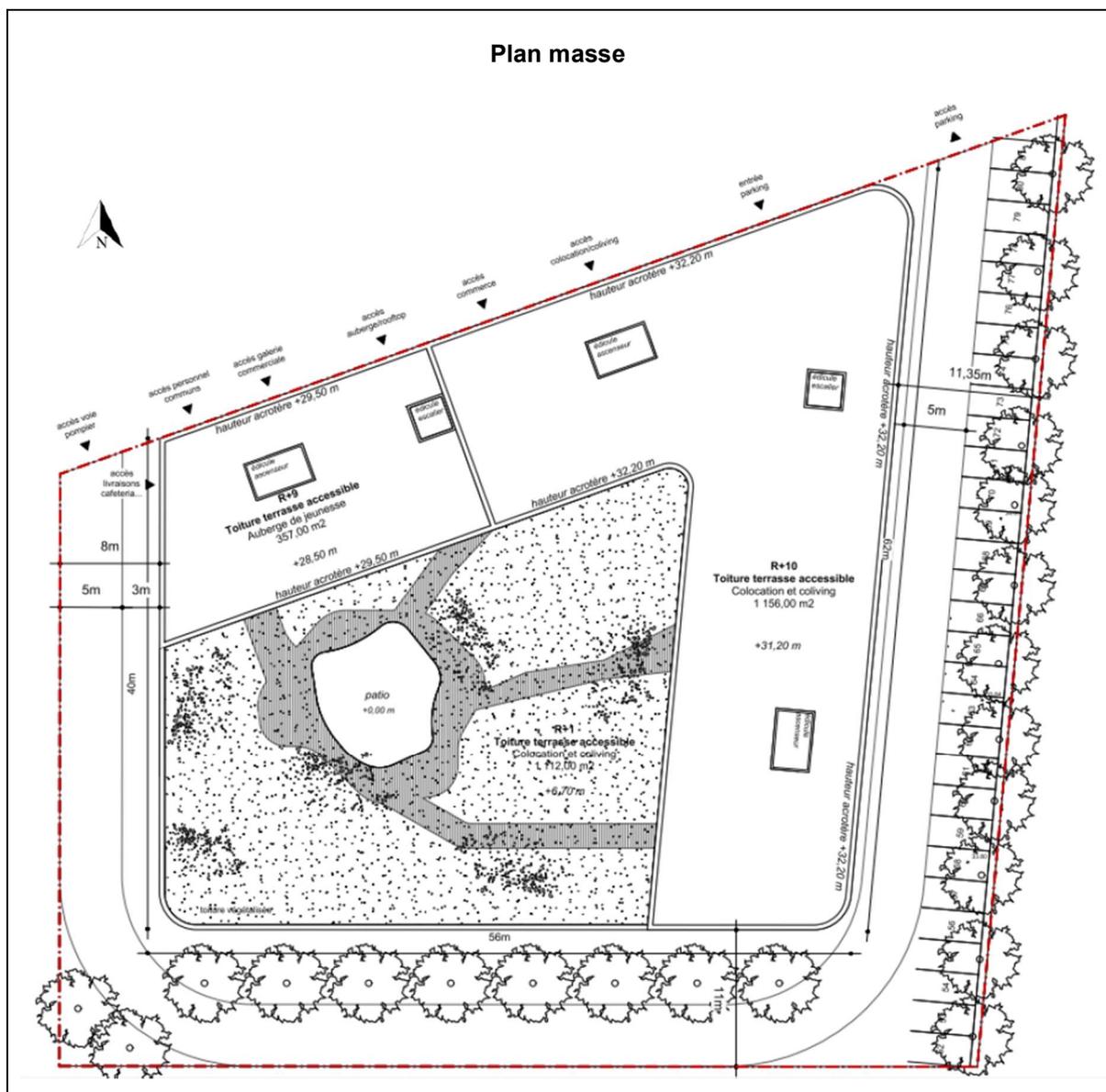
➤ **Ajout d'un périmètre de secteur de plan masse n°24 intitulé « Chemin des Mèches » sur la zone UG anciennement U1a**

La modification porte sur l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse n°24 intitulé « Chemin des Mèches » qui est passée de U1a en UG afin de permettre la reconversion de l'ancien centre de formation des métiers aux métiers du second œuvre en résidence multiproduits.

Les raisons amenant à la modification

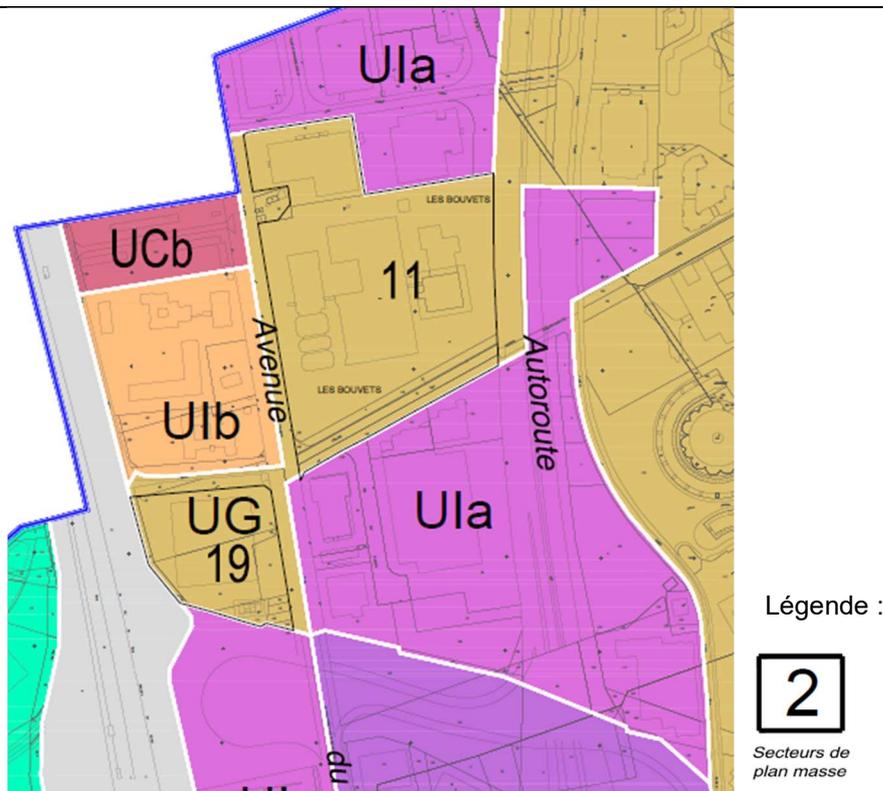
L'actuel bâtiment, situé au 6 Chemin des Mèches sur la parcelle BP 124 de 4 755 m², sera démoli pour construire un programme résidentiel organisé comme une résidence multiproduits d'environ 690 lits soit environ 14 000 m² SDP à travers une auberge de jeunesse d'environ 189 lits, des logements en colocation (avec environ 243 chambres et 327 lits) et des logements en coliving (avec environ 26 chambres et 174 lits).

Afin d'encadrer ce projet sur un terrain d'assiette de 4 755 m², en sus des règles de la zone UG, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, ...) à travers un secteur de plan masse, outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U.

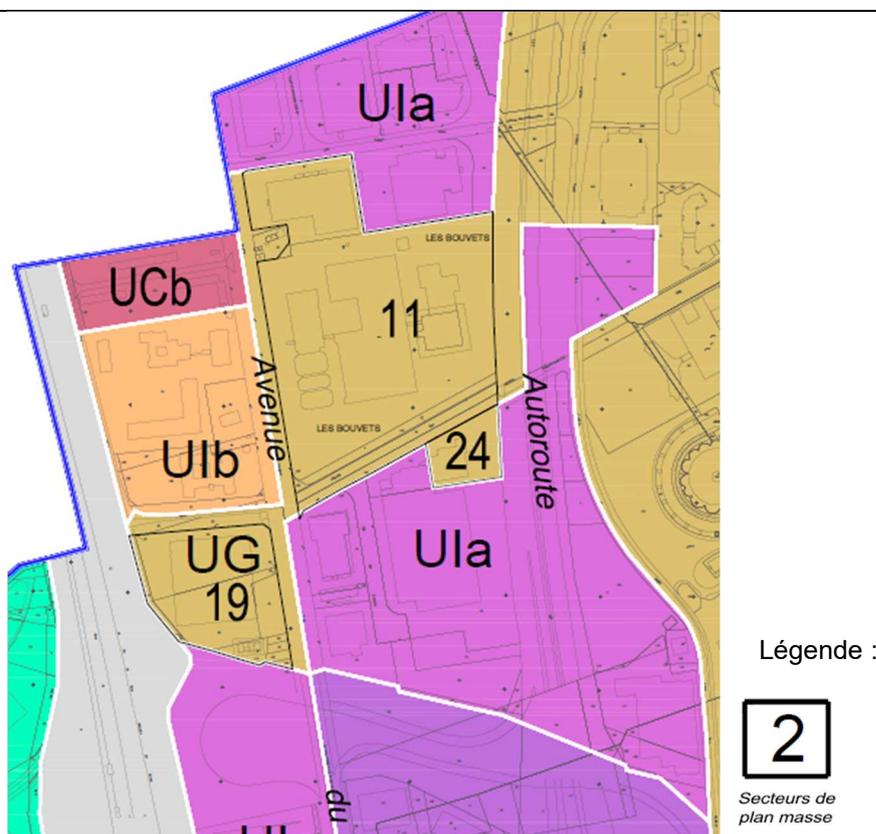




Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.

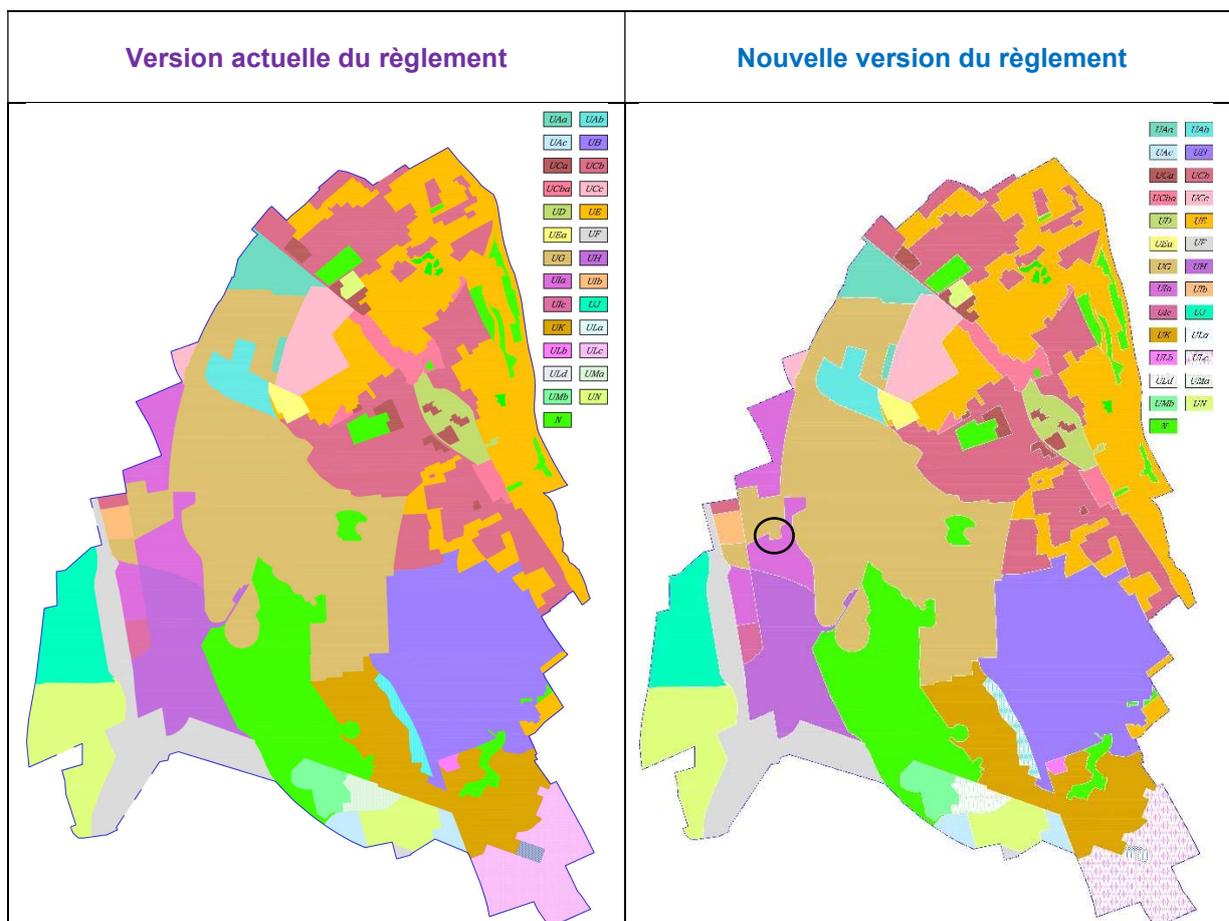


2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées au titre I – Dispositions réglementaires

Les raisons amenant à la modification

La carte présentant l'ensemble des zones sur la commune est modifiée suite au basculement de la parcelle BP 124, située au 6 Chemin des Mèches, de Ula en UG afin de permettre la reconversion d'un site occupé par l'ancien centre de formation aux métiers du second œuvre pour accueillir un programme résidentiel organisé comme une résidence « multi-produits » regroupant une auberge de jeunesse, des logements en colocation et des logements en coliving.



2.2.2 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA

➤ Modification au niveau du « Caractère actuel de la zone »

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de mettre à jour le texte concernant la partie « Caractère actuel de la zone » portant sur le secteur UAb, suite à la création d'un secteur de plan masse n°23 dit Boule pour permettre un programme résidentiel sur un site accueillant aujourd'hui un bâtiment inoccupé à usage de bureaux et d'activités, situé sur l'îlot compris entre la rue Saint-Simon et la rue André Charles Boule.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Secteur UAb</p> <p>Il s'agit d'une zone principalement de bureaux, d'équipements, d'entrepôts, de surfaces commerciales, implantés en ordre discontinu. Outre sa vocation économique, l'arrivée de la gare du Grand Paris Express permet un nouveau développement de ce secteur vers une offre mixte bureaux / logements.</p> <p>Cette zone regroupe des dispositions particulières liées au secteur de plan masse suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteur de plan masse n°21 Îlot Jacquard</u> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Secteur UAb</p> <p>Il s'agit d'une zone principalement de bureaux, d'équipements publics, d'entrepôt et de surfaces commerciales. Outre sa vocation économique, l'arrivée de la gare du Grand Paris Express permet un nouveau développement de ce secteur vers une offre mixte bureaux / logements.</p> <p>Cette zone regroupe des dispositions particulières liées au secteur de plan masse suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteur de plan masse n°21 Îlot Jacquard</u> - <u>Secteur de plan masse n°23 - Boule</u> <p>[...]</p>

- **Modification au niveau de l'article UA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées sous conditions**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit d'autoriser, en zone UAb dans le secteur de plan masse 23, la création de logements à condition qu'ils bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore, pour permettre la réalisation de ce projet urbain.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>– Les constructions à usage d'habitation en zone UAa et en zone UAb dans le secteur de plan masse n°21, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>– Les constructions à usage d'habitation en zone UAa et en zone UAb dans les secteurs de plan masse n°21 et n°23, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore.</p> <p>[...]</p>

- **Modification au niveau de l'article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°23, dit Boulle, dans cet article au niveau des règles pour les voies publiques et les autres emprises publiques. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°23.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>1. <u>Voies publiques ou privées :</u></p> <p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse.</p> <p>2. <u>Autres emprises publiques :</u></p> <p>[...]</p> <p>Pour les² secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse.</p> <p>[...]</p>	<p>1. <u>Voies publiques ou privées :</u></p> <p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 23, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse.</p> <p>2. <u>Autres emprises publiques :</u></p> <p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 23, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse.</p> <p>[...]</p>

- **Modification au niveau de l'article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°23 dit Boule dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°23.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 23, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse.</p> <p>[...]</p>

- **Modification au niveau de l'article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°23 dit Boule dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°23.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 23, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m.</p> <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA 9 : Emprise au sol**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°23 dit Boule dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter l'emprise maximale définie au plan masse n°23.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan de masse 17, 20 et 21, les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 23, les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse.</p> <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA 10 : Hauteur des constructions**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°23 dit Boule dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter la hauteur maximale définie au plan masse n°23.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan de masse.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 23, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan de masse.</p> <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA 13 : Espaces libres et plantations**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit, ici, de prendre en compte la spécificité du projet sur le secteur de plan masse n°23 dit Boule dans cet article.

Il est précisé que pour la surface des espaces verts situés dans ce nouveau plan masse, il faudra tenir compte également de l'article UA9 qui indique que les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse.

Concernant les arbres de haute tige, il est précisé que la règle s'appliquant aux plans masse n°17,20 et 21 s'applique également au plan masse n°23.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 15 % en cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %.</p> <p>Dans les secteurs de plan de masse n°20 et n°21, ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UA 9.</p>	<p>[...]</p> <p>La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 15 % en cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %.</p> <p>Dans les secteurs de plan de masse n°20, n°21 et 23, ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UA 9.</p>
<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.</p>	<p>[...]</p> <p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 23, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.</p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UG

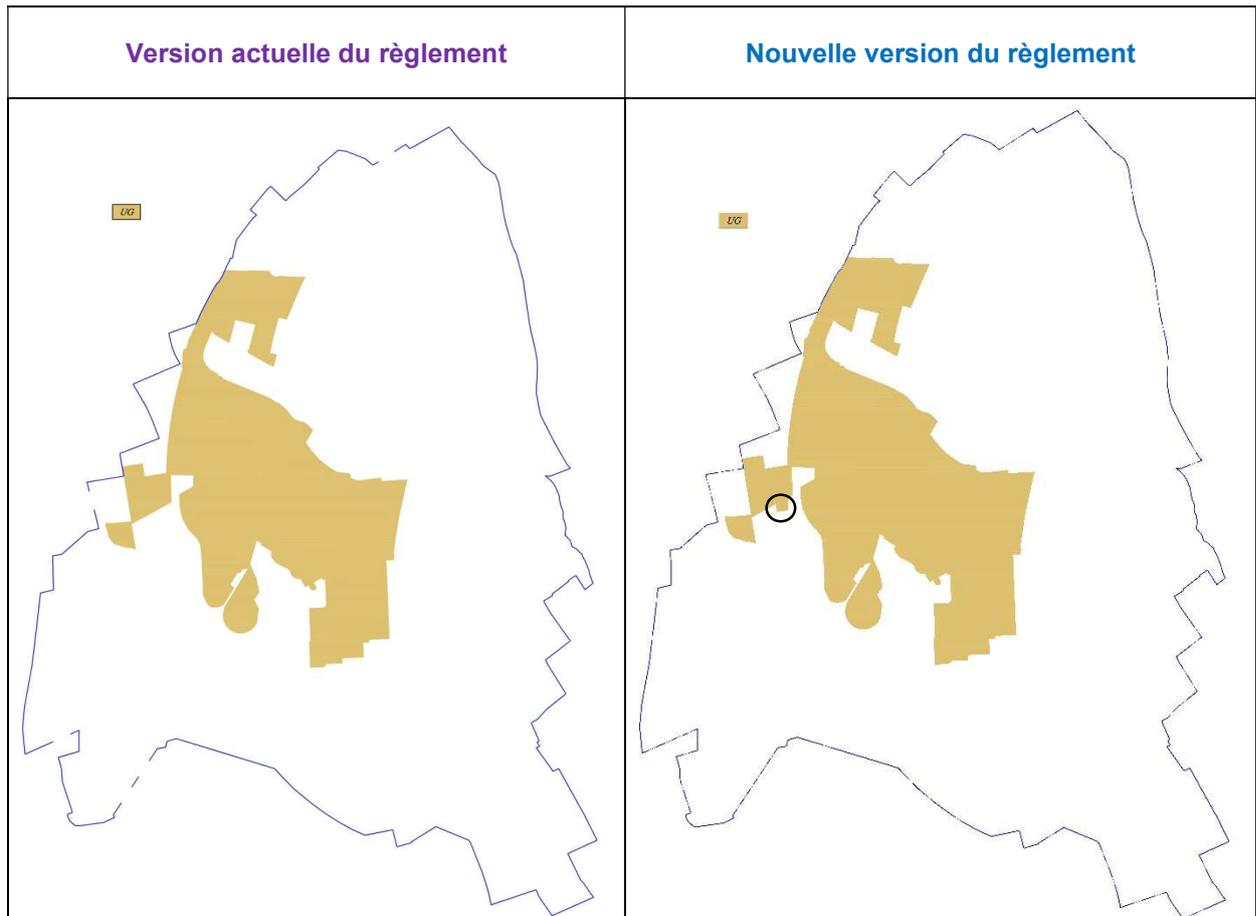
➤ Modification au niveau du « Caractère actuel de la zone »

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de mettre à jour le texte concernant la partie « Caractère actuel de la zone » portant sur la zone UG, suite à la création d'un secteur de plan masse n°24 dit Chemin des Mèches situé au 6 Chemin des Mèches sur le site occupé par l'ancien centre de formation aux métiers du second œuvre.

De plus, la carte représentant les zones UG sur la commune est également modifiée suite au basculement de la parcelle BP 124, située au 6 Chemin des Mèches, de UIa en UG afin de permettre la reconversion d'un site occupé par l'ancien centre de formation aux métiers du second œuvre pour accueillir un programme résidentiel organisé comme une résidence « multi-produits » regroupant une auberge de jeunesse, des logements en colocation et des logements en coliving.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p><u>Caractère actuel de la zone :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier.</p> <p>UG Echat Centre - Montaigut - Université - Palais - Lévrrière - Haye aux Moines - Croix des Mèches - Brèche - Préfecture - Centre Ville - Petites Haies Chemin des Mèches</p> <p><u>Secteurs de plan masse :</u> (voir ANNEXES)</p> <p>1 Centre commercial Régional</p> <p>3 Mail des Mèches</p> <p>11 Petites Haies – Chemin des Mèches</p> <p>19 Seguin</p>	<p><u>Caractère actuel de la zone :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier.</p> <p>UG Echat Centre - Montaigut - Université - Palais - Lévrrière - Haye aux Moines - Croix des Mèches - Brèche - Préfecture - Centre Ville - Petites Haies Chemin des Mèches</p> <p><u>Secteurs de plan masse :</u> (voir ANNEXES)</p> <p>1 Centre commercial Régional</p> <p>3 Mail des Mèches</p> <p>11 Petites Haies – Chemin des Mèches</p> <p>19 Seguin</p> <p>24 Chemin des Mèches</p>



- **Modification au niveau de l'article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°24, dit Chemin des Mèches, dans cet article au niveau des règles pour les voies publiques et les autres emprises publiques. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°24. Une règle sur les saillies a également été ajoutée pour le plan masse n°24 au vu de la morphologie des façades.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>1. <u>Voies publiques ou privées :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11 et 19 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies au plan de masse les concernant.</p> <p>2. <u>Autres emprises publiques :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse n°11 et 19 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies au plan de masse.</p>	<p>1. <u>Voies publiques ou privées :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11, 19 et 24 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies au plan de masse les concernant.</p> <p>2. <u>Autres emprises publiques :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse n°11, 19 et 24 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies au plan de masse.</p>

<p>[...]</p> <p>Saillies :</p> <p>Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels, ... à partir de 3,50 m au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Saillies :</p> <p>Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels, ... à partir de 3,50 m au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.</p> <p>Dans le secteur de plan de masse 24, les saillies susvisées ne dépasseront pas 0,80 m maximum sur façades à partir de 3,50 m au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.</p> <p>[...]</p>
---	---

➤ **Modification au niveau de l'article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°24 dit Chemin des Mèches dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°24.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11 et 19 les constructions s'inscriront suivant les implantations maximum définies aux secteurs de plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 mètres. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11, 19 et 24 les constructions s'inscriront suivant les implantations maximum définies aux secteurs de plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 mètres. <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°24 dit Chemin des Mèches dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°24.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11 et 19 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies aux secteurs de plan masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 mètres.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11, 19 et 24, les constructions s'inscriront suivant les implantations définies aux secteurs de plan masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 mètres.</p> <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UG 9 : Emprise au sol**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°24 dit Chemin des Mèches dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter l'emprise maximale définie au plan masse n°24.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11 et 19 l'emprise au sol maximale des constructions devra respecter l'emprise maximale définie au plan de masse les concernant.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11, 19 et 24 l'emprise au sol maximale des constructions devra respecter l'emprise maximale définie au plan de masse les concernant.</p> <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UG 10 : Hauteur des constructions**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°24 dit Chemin des Mèches dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter la hauteur maximale définie au plan masse n°24.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11 et 19 la hauteur maximale autorisée sera définie aux secteurs de plan masse les concernant.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les secteurs de plan masse 1, 3, 11, 19 et 24 la hauteur maximale autorisée sera définie aux secteurs de plan masse les concernant.</p> <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UG 12 : Stationnement**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit, ici, de prendre en compte la spécificité du projet qui est d'accueillir une résidence multiproduits, correspondant au secteur de plan masse n°24.

Ainsi, concernant les normes de stationnement, la commune a souhaité pour ce nouveau secteur de plan de masse n°24 ajouter :

- la règle d'une place pour 10 chambres pour les logements en co-living, la future résidence multiproduits accueillant ce type de logements (environ 26 chambres).
- la règle d'une place pour 10 chambres pour les locaux d'hébergement touristique dans la catégorie Commerce / Artisanat afin d'encadrer le stationnement de la future auberge de jeunesse (environ 189 lits).

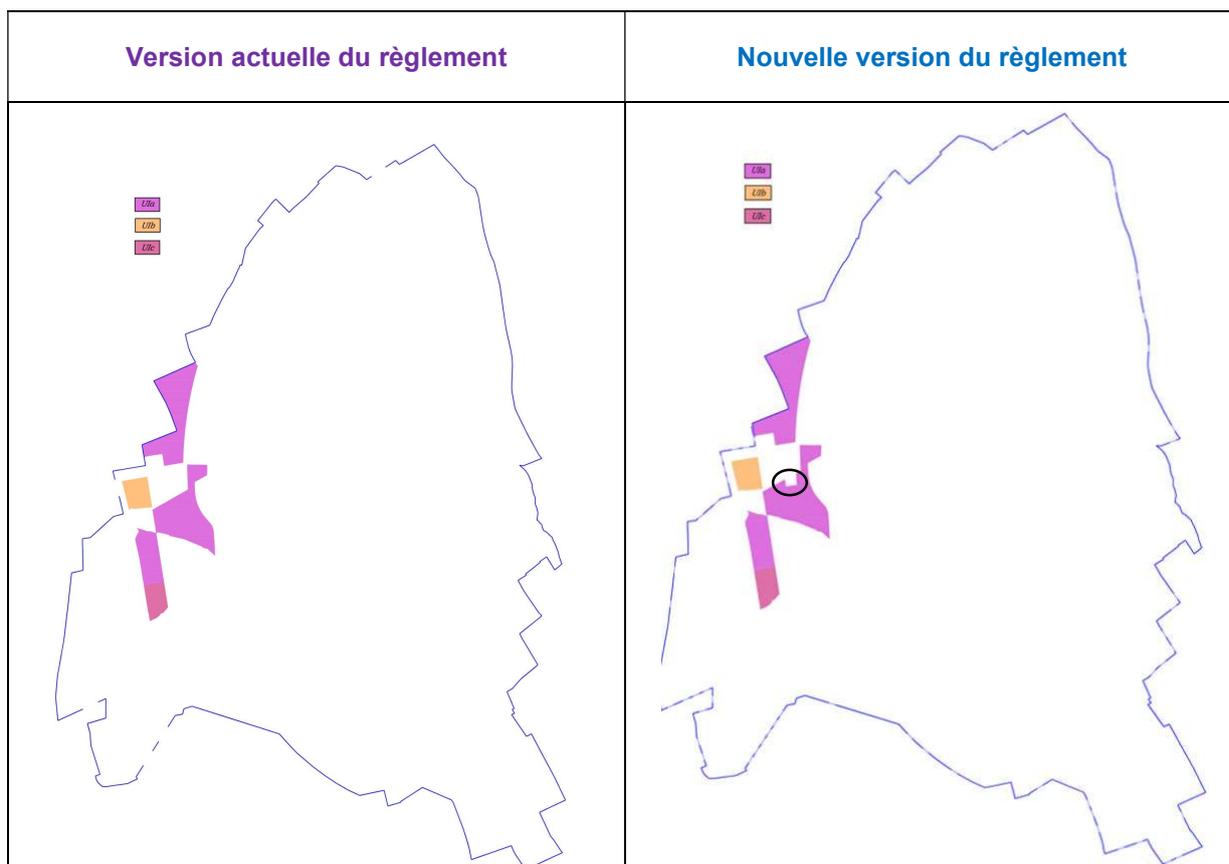
Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitat : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement ≤ 80 m² de surface de plancher - 1,5 places de stationnement par logement ≤ 100 m² de surface de plancher - 1,80 places de stationnement par logement au-delà - 1 place pour 2 chambres pour les logements en co-living. <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce / Artisanat : <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Salles de spectacle</u> <ul style="list-style-type: none"> – SP < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges. – SP > 200 m² : 1 place pour 20 sièges. - <u>Restaurant</u> : 1 place pour 5 couverts. - <u>Hôtel</u> : 1 place pour 3 chambres. 	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitat : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement ≤ 80 m² de surface de plancher - 1,5 places de stationnement par logement ≤ 100 m² de surface de plancher - 1,80 places de stationnement par logement au-delà - 1 place pour 2 chambres pour les logements en co-living. Dans le secteur de plan de masse n°24, 1 place pour 10 chambres <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce / Artisanat : <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Salles de spectacle</u> <ul style="list-style-type: none"> – SP < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges. – SP > 200 m² : 1 place pour 20 sièges. - <u>Restaurant</u> : 1 place pour 5 couverts. - <u>Hôtel</u> : 1 place pour 3 chambres. - Dans le secteur de plan de masse n°24, locaux d'hébergement touristique (auberge de jeunesse, ...) : 1 place pour 10 chambres

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UI

➤ Modification au niveau du « Caractère actuel de la zone »

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de mettre à jour la carte représentant les zones UI sur la commune suite au basculement de la parcelle BP 124, située au 6 Chemin des Mèches, de UIa en UG afin de permettre la reconversion d'un site occupé par l'ancien centre de formation aux métiers du second œuvre pour accueillir un programme résidentiel organisé comme une résidence « multi-produits » regroupant une auberge de jeunesse, des logements en colocation et des logements en coliving.



2.3 : Les modifications apportées aux secteurs de plan masse

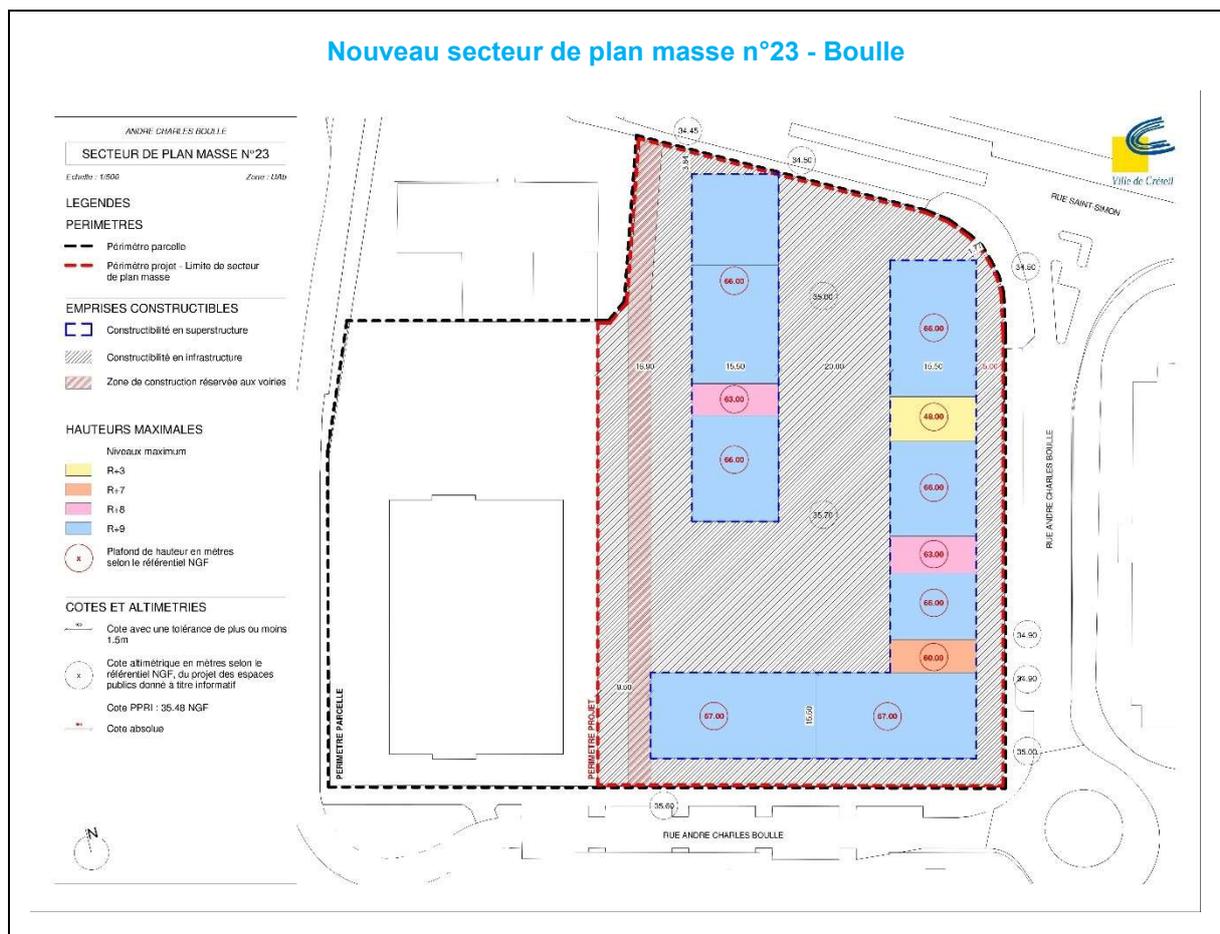
➤ Ajout du secteur de plan masse n°23 - Boule

Les raisons amenant à la modification

Concernant les secteurs de plan masse, la commune a souhaité élaborer un nouveau secteur de plan masse n°23, intitulé Boule, pour accueillir un programme résidentiel aux typologies variées sur un site accueillant aujourd'hui un bâtiment à usage de bureaux, de laboratoires et de locaux techniques situé sur l'îlot compris entre la rue Saint-Simon et la rue André Charles Boule,

En sus des règles de la zone UA et du secteur UAb qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, prospects, ...) représentées graphiquement. Cela permettra à la commune d'encadrer ainsi ce projet, au regard de dispositions urbanistiques et architecturales.

En outre, c'est un outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U. car ce dernier compte actuellement de nombreux secteurs à plan masse.



➤ Ajout du secteur de plan masse n°24 -Chemin des Mèches

Les raisons amenant à la modification

Concernant les secteurs de plan masse, la commune a souhaité élaborer un nouveau secteur de plan masse n°24, intitulé Chemin des Mèches, sur la parcelle BP 124 située au 6 Chemin des Mèches. Le site qui était en Ula, a basculé en UG afin de permettre la reconversion d'un site occupé par l'ancien centre de formation aux métiers du second œuvre pour accueillir un programme résidentiel organisé comme une résidence « multi-produits » regroupant une auberge de jeunesse, des logements en colocation et des logements en coliving.

En sus des règles de la zone UG qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, ...) représentées graphiquement. Cela permettra à la commune d'encadrer ainsi ce projet, au regard de dispositions urbanistiques et architecturales.

En outre, c'est un outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U. car ce dernier compte actuellement de nombreux secteurs à plan masse.

