

**VILLE DE CREIL**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Rapport de présentation**  
**Additif**

**Modification simplifiée N°1 du PLU**  
**approuvée le 12 avril 2021**

# Introduction

La révision du plan local d'urbanisme de la ville de Creil a été approuvée le 18 décembre 2018.

L'instruction des autorisations du sol avec ce nouveau document d'urbanisme a permis de constater que la rédaction du règlement pouvait être adaptée sur certains points (oublis, erreurs, ou clarification de la règle). Par ailleurs, le projet du NPNRU sur les Hauts de Creil a conduit à la définition d'un projet urbain définitif avec lequel le PLU doit être compatible. Aussi des modifications doivent intervenir notamment pour supprimer 2 orientations d'aménagements sur le Moulin Nord et sur le secteur Guynemer, devenues « obsolètes » ainsi que pour réaliser des rectifications sur les emplacements réservés.

Au regard de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, ces évolutions ne relèvent pas du droit commun de la procédure de modification, une modification simplifiée peut donc être engagée, avec la mise à disposition du dossier au public.

## **1 - Modification du règlement**

- Couleur des portes d'entrée place Roger Salengro ( article UD11)

A l'article 11 de la zone UD, au point 11.11.3.2 : dispositions relatives aux façades visibles depuis la place Salengro, il est précisé que sur la place, les portes d'entrée doivent être peintes dans la même teinte verte que l'existant, or il pourrait être admis qu'elle soit d'une autre couleur, à condition que la teinte soit foncée.

La rédaction serait la suivante : « La porte d'entrée doit être peinte d'une couleur foncée, et conserver la composition partie pleine et partie vitrée. »

- Toitures des équipements dans les zones UA, UB, UC, UD et AUc, et toitures sur la ZAC de l'Ec'Eau Port (article 11)

Le précédent PLU autorisait les toitures terrasses pour les équipements, ce qui permettait les architectures contemporaines, intéressantes pour ce type de construction. Aussi, cette possibilité va être réintroduite dans le document d'urbanisme, dans toutes les zones.

Dans les zones UA, UB, UC, UD et AUc, l'article 11 serait complété ainsi : « Pour les bâtiments à usage d'équipements, une toiture en terrasse pourra être autorisée. »

Dans la ZAC de l'Ec'Eau Port qui fait l'objet d'un sous-secteur UAe, pour favoriser l'architecture contemporaine, les toitures-terrasses seront admises.

Une disposition particulière au secteur UAe sera ainsi introduite :

« 11.2. Dispositions relatives aux toitures

(....)

11.2.3 Dispositions particulières au sous-secteur UAe

Les toitures terrasses sont autorisées »

- Loggias dans la toiture pour les zones UA, UB, UC, UD (article 11)

Aujourd'hui, l'éclairage des combles peut être assuré par des ouvertures en lucarnes, chiens-assis ou baies de toiture, et il est proposé d'ajouter la possibilité de réaliser des loggias.

La rédaction proposée serait :

« 11.3 Dispositions relatives à l'éclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarnes traditionnelles ou en chiens assis, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des loggias, ou soit par des ouvertures en pignon. »

- Implantation en limite séparative en zone UA en cas de cour commune (article 7)

Il est proposé que lorsqu'en limite séparative d'une parcelle à construire se situe une cour en copropriété, au-delà de la bande des 20 mètres à compter de la voie, les règles de marge de recul se calculent sur la limite séparative opposée de la cour commune, et ce afin d'optimiser la constructibilité sur les terrains du centre ville. Par définition, une cour commune ne peut être construite, cette règle ne sera donc pas pénalisante pour la parcelle concernée.

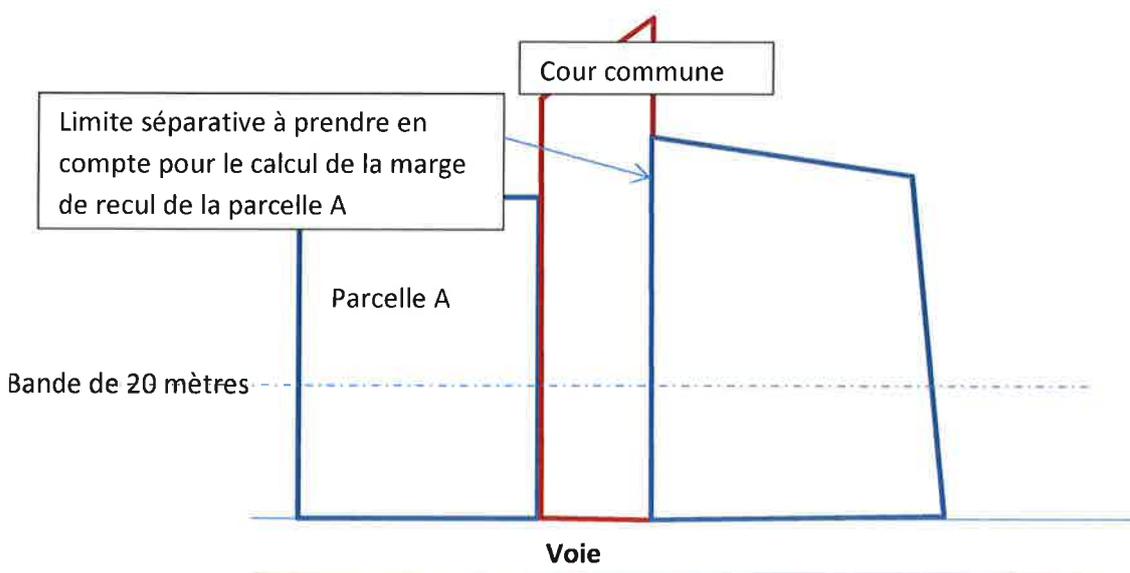
La rédaction proposée serait :

« Article 7

7.2 Dispositions particulières applicables au-delà de la bande des 20 mètres

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Si en limite séparative du projet se trouve une cour commune, alors les règles de recul qui s'appliquent pourront porter sur la limite séparative parallèle. C'est la limite de la cour commune avec la propriété voisine qui sera prise en compte (voir schéma).



Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres. Lorsqu'une annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou du pignon avec un minimum de 2,5 mètres.

Lorsque la construction intègre un niveau semi-enterré destiné à réaliser des places de stationnement, ce niveau pourra s'implanter sur les limites séparatives de propriété.

- Clarification de l'implantation en limite séparative en zone UD (article 7)

A l'article 7, apparaissent 2 dispositions contradictoires concernant l'implantation en limite séparative en fond de parcelle. Il est indiqué dans les dispositions générales que la marge d'isolement minimale est de 3 mètres. Et, par ailleurs, un paragraphe spécifique aux limites de fond de parcelle indique que la marge de recul minimale est de 6 mètres.

Il est proposé de supprimer ce dernier paragraphe.

Le règlement modifié serait le suivant :

## **« IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **1.1. Dispositions générales**

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.

Sur toute la longueur des limites séparatives et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **1.2. Dispositions particulières**

L'implantation en limites séparatives est possible lorsque le bâtiment s'adosse à un mur pignon aveugle existant, à condition de ne pas dépasser les héberges du bâtiment existant sur le fond voisin ou la hauteur du mur existant.

Toute construction ou surélévation en limite séparative dans la limite de la hauteur autorisée est possible si elle s'adosse à une construction voisine existante, dans la limite de la largeur du pignon de cette construction voisine.

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

## ***Dispositions générales par rapport aux limites séparatives en fond de parcelle***

Les constructions principales et annexes d'une surface de plancher supérieure à 6m<sup>2</sup> seront implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.

~~La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives latérales est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égoût du toit ou du pignon sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (L = H/2). »~~

### **- Les attiques dans les zones UA, UB, UC (Article 10)**

Les toitures terrasses peuvent comporter des attiques et ainsi, la hauteur à l'égoût du toit est comptée au niveau de l'acrotère. Il est précisé que l'attique devra s'ériger en recul d'au minimum de 2,50 mètres par rapport à l'acrotère.

Ce recul ne concerne pas la partie de l'attique qui est située sur les limites séparatives latérales qui pourra être en limite séparative.

La rédaction proposée est :

« En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma 2). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2, 50 mètres par rapport à l'acrotère. Néanmoins, il pourra être implanté en limite séparative. »

Une autre modification sera introduite pour les attiques quand la hauteur à l'égoût du toit d'une construction sera inférieure de 3 mètres minimum à la hauteur autorisée. Dans ce cas, sur la façade située à l'intérieur de l'îlot, l'attique pourra ne pas être en retrait de la façade. La rédaction du règlement sera la suivante :

### **« 10.1. Détermination de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égoût du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égoût du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 3).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égoût du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°3).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne

pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 3). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2, 50 mètres par rapport à l'acrotère.

Dans le cas où la hauteur à l'égout du toit d'une construction sera inférieure de 3 mètres minimum à la hauteur autorisée, sur la façade située à l'intérieur de l'îlot, l'attique pourra ne pas être en retrait de la façade.»

- Erreur matérielle à l'article 8 de la zone UA

Le premier paragraphe de cet article comporte une erreur matérielle puisqu'il est indiqué « sauf dans le sous-secteur U1c où il n'est pas fixé de distance minimale. » Cette phrase devra être retirée.

- Les accès sur le boulevard Pierre Mendès- France, article 3 de la zone UCa

Le sous-secteur UCa regroupe des îlots de renouvellement urbain sur le quartier Rouher. A l'article 3, il est indiqué qu'il est interdit de créer des accès sur le boulevard Mendès-France. En effet, tous les terrains sont également desservis par d'autres voies, excepté celui qui est situé le plus à l'ouest et au Nord du boulevard Mendès-France, dit « terrain Kaufman ». Il s'agit d'une erreur matérielle qui devra être rectifiée, et il devra être précisé « excepté sur le terrain situé le plus à l'ouest au Nord du boulevard Mendès-France sur lequel un accès pourra être créé. »

- Définition d'une règle de stationnement pour les équipements dans la zone UE, article 10

La règle de stationnement pour les équipements en zone UE n'est pas précisée, il est proposé de reprendre la règle qui s'applique dans toutes les zones :

« Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun. »

- Définition d'une hauteur pour la rue des Marais (quartier Gournay)

En zone UB, les règles de hauteur sont définies par voie, sur un plan spécifique. Il est proposé de préciser une hauteur de 6 mètres pour la rue des Marais.

## **2 - Suppression de 2 orientations d'aménagement : secteur du centre de rencontres et quartier du Moulin**

Dans le cadre du NPNRU, les Hauts de Creil ont fait l'objet d'une étude de restructuration urbaine en 2019 - 2020 qui a été présentée en Comité d'engagement de l'ANRU le 22 janvier 2020, et dont va découler le conventionnement avec l'ANRU dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Or, il s'avère que les approfondissements réalisés dans le cadre du projet urbain sur le secteur « du centre de rencontres » et le Nord du quartier du Moulin (« Franges du quartier du Moulin ») et proposent une organisation urbaine différente des orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme.

Le projet urbain définitif sur les hauts de Creil étant précis sur ces secteurs, les orientations d'aménagement peuvent donc être supprimées. Les plans du projet urbain sur seront annexés au rapport de présentation.

### **3 - Emplacements réservés**

#### **- Modification des emplacements réservés secteur Guynemer**

Au regard du projet urbain définitif qui a été validé par le comité d'engagement de l'ANRU, le secteur d'opération prévoit la construction d'un équipement scolaire entre la rue du Valois et la RD 1016, à l'emplacement actuel de la Poste, et un nouveau maillage d'espaces publics.

Il existe 2 emplacements réservés au PLU actuel, l'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation d'espaces publics et l'emplacement réservé n°2 destiné à la réalisation de programmes de logements privés pour favoriser la mixité sociale.

L'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation d'espaces publics va être élargi aux parcelles concernées pour s'ajuster au projet urbain définitif du NPNRU (1 a). Sur ce même emplacement réservé figurera un emplacement réservé (1b) correspondant à la réalisation d'un équipement public (équipement enfance prévu dans le cadre du NPNRU).

L'emplacement réservé n°2 destiné à la réalisation de programmes de logements privés va être supprimé.

#### **- Modification de 2 ER sur la rue Jean Jaurès :**

- ER n°4 : Ilot quai d'aval 75 % minimum pour logements privés

Sur l'emplacement réservé n°4 des rues Jean Jaurès, de l'Union et du quai d'Aval, il était prévu un minimum de 75 % de surface de plancher de logements privés. Dans le cadre d'Action- cœur de ville, ont été identifiés plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et à réhabiliter pour y accueillir une offre renouvelée de logements. Par ailleurs, le périmètre de projet de cet îlot sera élargi à la parcelle XA 179, qui appartient à la Ville.

Le type de financement de logement sera adapté et il sera imposé un minimum de 60 % de logements sociaux sur le quai d'Aval.

- ER n°11 : Ilot Lebrun/Despinas 100 % de logements sociaux

Pour conserver la même logique, sur cet emplacement réservé sera également imposé un minimum de 60 % de logements sociaux.

#### **4 - Cartographie**

Dans la zone UB, la hauteur dans la bande des 20 mètres à compter de l'alignement est précisée sur le plan des hauteurs. Sur la rue des Marais, la hauteur n'est pas indiquée, elle apparaîtra sur le plan des hauteurs rectifié, à une hauteur de 6 mètres à l'égoût du toit.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain Rouher, l'assiette constructible destinée à l'AFL a été identifiée sur le plan de zonage (sous-secteur UCa) à l'ouest du quartier, mais il ne délimite pas exactement le contour de cet îlot, il s'agit d'une erreur matérielle qui doit être corrigée.

# VERS UNE RECONFIGURATION DE LA STRUCTURE DU NORD DU QUARTIER

## UN PROJET URBAIN QUI COMBINE ESPACE PUBLIC, TOPOGRAPHIE ET NOUVEAUX FONCIERS



### BILAN ESPACE PUBLIC

1. Redressement de la rue du Moulin et création d'une voirie pour rejoindre l'impasse des Carrières et desservir les maisons individuelles.
2. Aménagement de l'entrée du parc au travers d'une esplanade dans la continuité de la coulée verte et de la rue du Moulin à vent.
3. Elargissement de la rue Carpeaux pour prolonger la circulation à double sens
4. Création d'une nouvelle voie le long du parc pour desservir les places de stationnement
5. Reconfiguration du parking existant en un parking paysager de 115 places
6. Démolition partielle du parking Carpeaux et de sa réhabilitation en parking extérieur : création de 130 places pour la résidence A1+Home
7. Démolition partielle du parking Carpeaux et aménagement paysager intégré au parc des Carrières
8. Implantation de l'équipement sportif dans la perspective de la rue du Moulin à vent et au coeur du parc des Carrières
9. Aménagement d'un parking lié au nouvel équipement sportif : création de 45 places
10. Implantation de 2 à 3 lots de logements intermédiaires dédiés à la diversification soit environ 20 logements

Esplanade du quartier des cinéastes vers la vallée de l'Yerres - Epinay sous Sénart

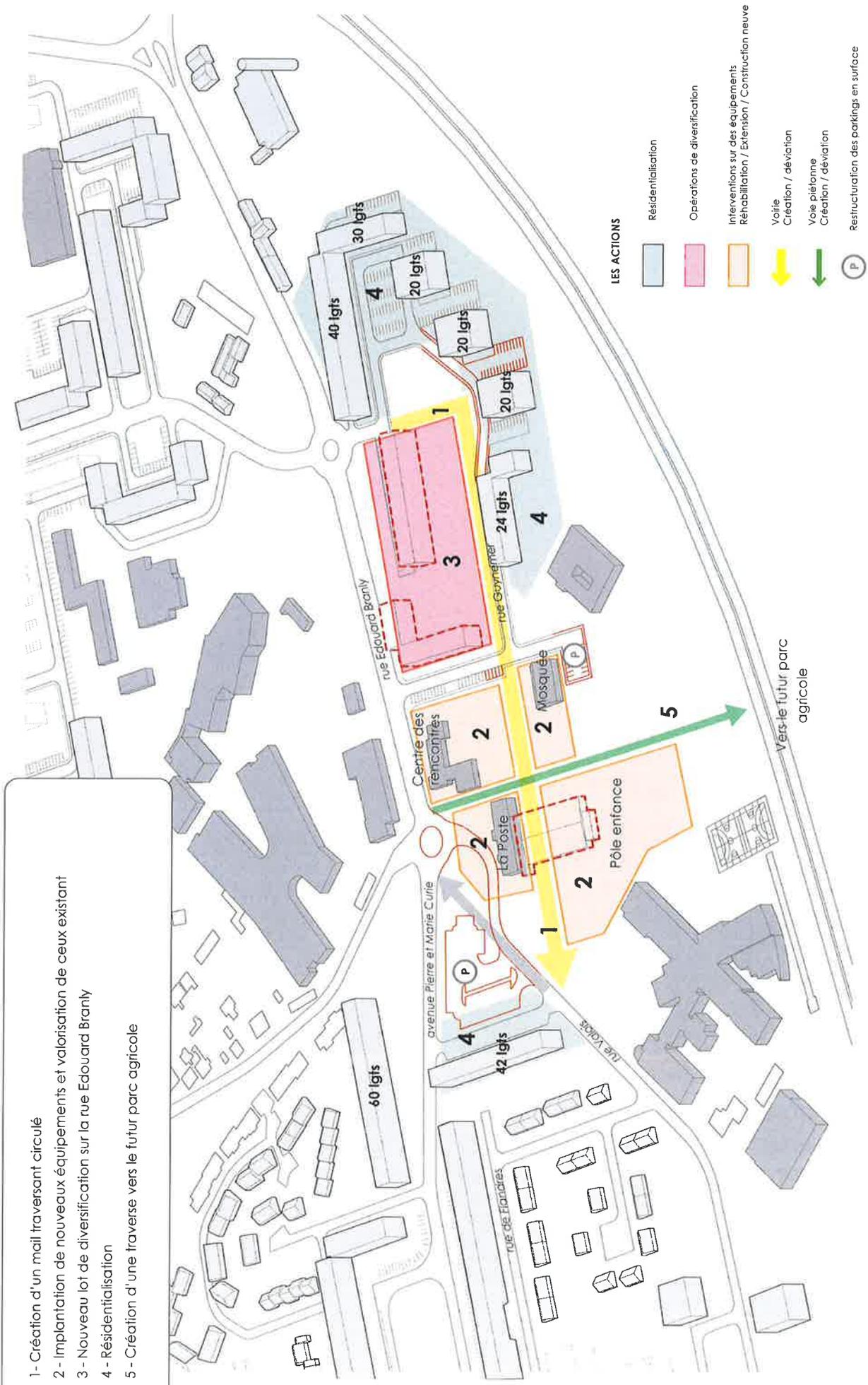


PLU Grail - Modification simplifiée n°1 - 12 avril 2021.



# GRANDES ORIENTATIONS DE PROJET

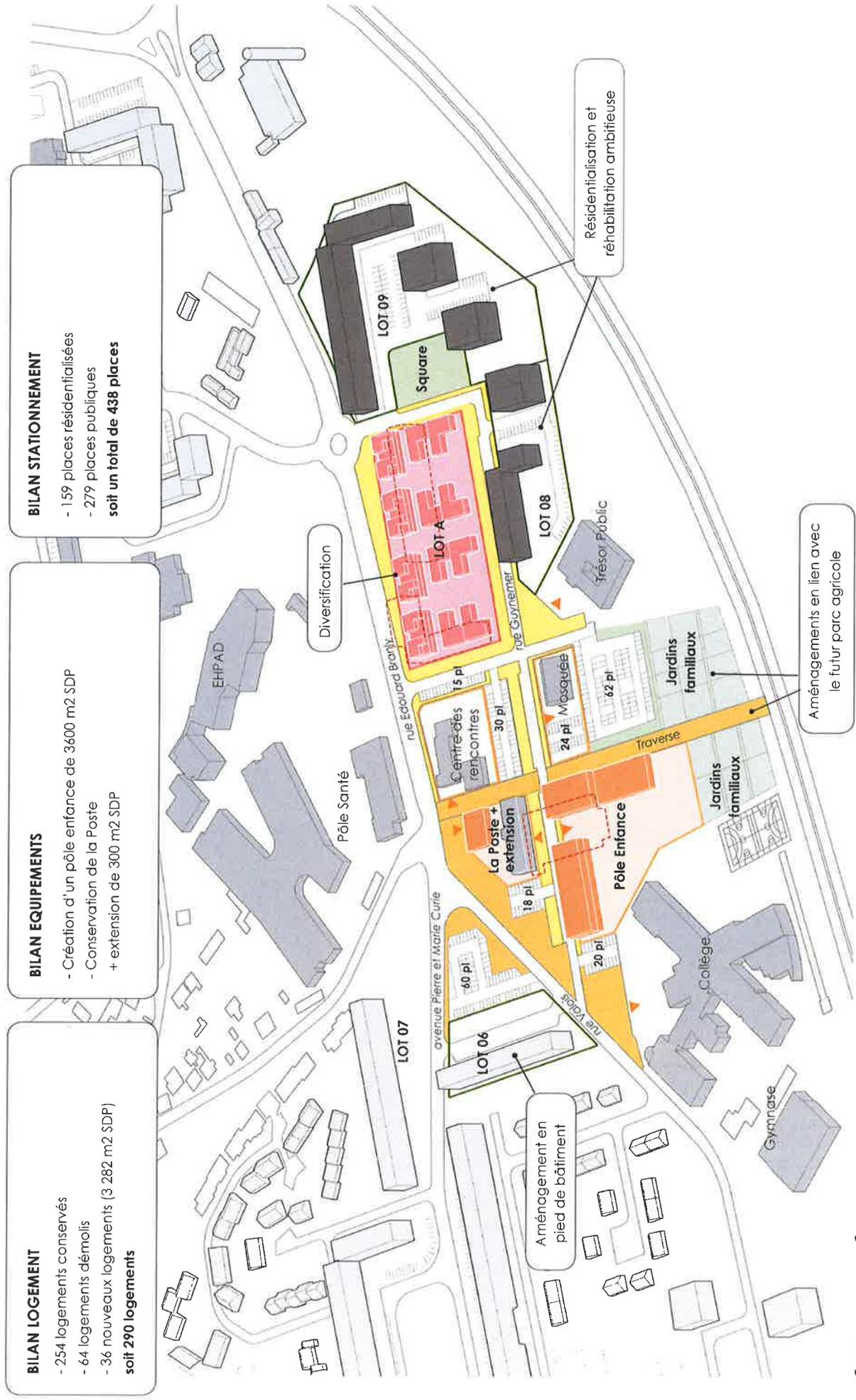
- 1 - Création d'un mail traversant circulé
- 2 - Implantation de nouveaux équipements et valorisation de ceux existant
- 3 - Nouveau lot de diversification sur la rue Edouard Branly
- 4 - Résidentialisation
- 5 - Création d'une traverse vers le futur parc agricole



- LES ACTIONS**
- Résidentialisation
  - Opérations de diversification
  - Interventions sur des équipements  
Réhabilitation / Extension / Construction neuve
  - Voie  
Création / déviation
  - Voie piétonne  
Création / déviation
  - Restructuration des parkings en surface



# LE PROJET NPNRU



**BILAN STATIONNEMENT**

- 159 places résidentialisées
- 279 places publiques
- soit un total de 438 places**

**BILAN EQUIPEMENTS**

- Création d'un pôle enfance de 3600 m2 SDP
- Conservation de la Poste
- + extension de 300 m2 SDP

**BILAN LOGEMENT**

- 254 logements conservés
- 64 logements démolis
- 36 nouveaux logements (3 282 m2 SDP)
- soit 290 logements**

PLU Grl. Modification simplifiée n°1 - 12 avril 2024

