



**Plan Local d'Urbanisme**

**Rapport de présentation additif**

**Modification simplifiée n°4**

## Introduction

La révision du plan local d'urbanisme de la ville de Creil a été approuvée le 18 décembre 2018 et a fait l'objet de 2 modifications simplifiées approuvées les 12 avril 2021 et 27 mars 2023.

Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 28 juin 2023.

11 mises à jour ont été également réalisées.

L'instruction des autorisations d'urbanisme avec ce document a permis de constater que la rédaction du règlement pouvait être adaptée sur certains points (oublis, erreur, ou clarification de la règle).

Par ailleurs il apparaît qu'une règle d'implantation modifiée dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 18 décembre 2018 a rendu inconstructible des terrains issus d'une division. Or il s'agit d'une absence de prise en compte de ces cas particuliers. Ces terrains situés en zone urbaines déjà construite et situés dans des quartiers pavillonnaires peuvent être bâtis sans remettre en cause la morphologie de la zone.

Le périmètre d'un emplacement réservé doit être modifié pour permettre d'ouvrir la possibilité de développer d'autres types de projet que de l'habitat et qui sont nécessaires à l'activité du centre-ville et ainsi permettre de développement commercial de la ville.

Au regard de l'article L.153-41 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 de l'article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) en zone UD***

Dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 19 décembre 2018, la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UD6) a été modifiée en zone UD.

Actuellement l'article UD6 du règlement dispose que les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie
- Soit en respectant un retrait compris entre 2 mètres et 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété sur voie.

Dans ces secteurs peu denses, la configuration de certains terrains issus d'une division avant l'approbation de la révision du PLU actuel rend tout projet de construction incompatible avec la règle d'implantation citée ci-dessus. Ces terrains situés en second rideau, ou second rang, se trouvent en cœur d'ilot tout en bénéficiant d'un accès en voirie au travers d'un chemin d'accès privé.

Aussi, sous réserve d'une servitude de passage établie avant l'approbation de la révision du PLU, une implantation différente pourra être admise sur ces terrains à condition que la construction respecte les règles d'implantation fixées par les articles UD7 et UD8.

## **2. Modification de l'article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) en zone UAe**

Le règlement du PLU impose en zone UAe que les constructions s'implantent soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

Cette règle, telle que rédigée, ne permet pas d'admettre l'implantation dans cette bande de retrait des éléments en saillie par rapport au nu de la façade.

Or la qualité d'habitabilité des logements, passe par la capacité à offrir pour un maximum d'entre-eux des espaces extérieurs. Aussi, pour encourager le développement des projets disposant d'un maximum d'espaces extérieurs privés, il convient de permettre des balcons en surplomb dans la bande de retrait des 2m.

L'article UA6 – Dispositions spécifiques à la zone UAe est complété par : Dans cette bande de retrait de 2 m, il pourra être admis des éléments en saillie par rapport au nu de la façade.

## **3. Modification de l'article 7 du règlement en zones UA, UB, UD :**

### *Implantation des pergolas ou auvents par rapport aux limites séparatives*

Actuellement, les auvents ou pergolas autoportées adossées contre les façades des constructions ou non sont soumis aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales. Selon la zone du PLU, les dispositions réglementaires applicables ne permettent pas leur réalisation.

Or, dans les secteurs d'habitats, ces éléments ne comportant pas de murs et de faibles importances, contribuent au confort des occupants. Aussi il est proposé d'admettre une implantation différente pour ces petites constructions.

Zone	Règle actuelle	Règle modifiée
UA	<p>7.1 Dispositions générales</p> <p>7.1.1 Dans la bande des 20m comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer</p> <p>7.1.2 Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer</p>	<p>7.1 Dispositions générales</p> <p>7.1.1 Dans la bande des 20m comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer</p> <p>7.1.2 Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer</p> <p>7.1.3 Quelle que soit la profondeur du terrain, des implantations différentes peuvent être admises pour les pergolas autoportées, les ombrières ou les auvents adossés contre la façade arrière de la construction, dès lors que l'emprise au sol n'excède 12 m<sup>2</sup>. En cas de retrait, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée. Des implantations différentes peuvent être admises pour les pergolas autoportées non adossées contre un bâtiment dès lors que l'emprise au sol n'excède pas 12m<sup>2</sup>. En cas de retrait, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.</p>

Zone	Règle actuelle	Règle modifiée
UB	<p>7.1 Dispositions générales</p> <p>7.1.1 Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer : Les constructions seront implantées : - soit d'une limite latérale à l'autre - soit sur au-moins une des limites latérales</p> <p>7.1.2 Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer :</p>	<p>7.1 Dispositions générales</p> <p>7.1.1 Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer : Les constructions seront implantées : - soit d'une limite latérale à l'autre - soit sur au-moins une des limites latérales</p> <p>7.1.2 Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer :</p> <p>7.1.3 Quelle que soit la profondeur du terrain des implantations différentes peuvent être admises pour les pergolas autoportés, les ombrières ou les auvents adossés contre la façade arrière de la construction, dès lors que l'emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. En cas de retrait, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée. Des implantations différentes peuvent être admises pour les pergolas autoportées non adossées contre un bâtiment dès lors que l'emprise au sol n'excède pas 12m<sup>2</sup>. En cas de retrait, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.</p>
UD	<p>7.1 Dispositions générales :</p> <p>Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.....</p>	<p>Dispositions générales :</p> <p>Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.....</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises pour les pergolas autoportées, les ombrières ou les auvents adossés contre la façade arrière de la construction, dès lors que l'emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>. En cas de retrait, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée. Des implantations différentes peuvent être admises pour les pergolas autoportées non adossées contre un bâtiment dès lors que l'emprise au sol n'excède pas 12m<sup>2</sup>. En cas de retrait, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.</p>

#### **4. Modification de l'article 8 du règlement**

Le PLU actuel impose qu'entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Or cette disposition est pénalisante pour l'implantation de petites annexes de volumétrie limitée et qui ne porte pas préjudice à la construction principale.

Par ailleurs, le règlement impose que lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, la distance entre les bâtiments est portée à 6 mètres. Cette s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

Cette disposition réglementaire est principalement justifiée pour les constructions à usage d'habitation car elle évite des vis-à-vis inconfortables et favorise l'intimité des habitants.

En revanche, la notion d'intimité pour les équipements publics est différente et est souvent traitée dans l'aménagement des bâtiments. De plus, cette règle s'avère contraignante en cas d'extension des bâtiments publics.

L'article 8 est modifié :

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

La distance minimale entre les façades de la construction principale et d'une annexe ou pergola isolée, d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> maximum, sera au moins égale à 3m.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus sauf en cas d'extensions des équipements publics existants.

Cette nouvelle disposition concerne les zones UA, UB, UC, UD, AUc et AUI.

### **5. Modification de l'article 11 du règlement**

Le PLU actuel limite les hauteurs des clôtures implantées à l'alignement et en limite séparative comprises entre 1.50m et 1.80 m.

Or il apparait qu'une protection particulière est nécessaire pour certains établissements et qu'une hauteur supérieure à 1.80m est nécessaire pour permettre une meilleure protection des usagers.

Les dispositions générales de l'article 11, dans les zones UA, UB, UC, UD et AUC, relatives aux clôtures sont complétées par « Il pourra être admise une hauteur totale différence pour les équipements publics ».

### **6. Erreurs matérielles :**

➤ En zone UA, l'article UA7 prévoit dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 rues que la construction devra être implantée sur les limites séparatives latérales et de chaque voie.

Dans le cadre de l'instruction de plusieurs demandes de permis de construire le service instructeur a observé que les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives restées libres de toute construction ne sont pas réglementées. Il s'agit d'un oubli.

Par conséquent il convient de réglementer l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives en insérant au point 7.1.1 le paragraphe suivant:

Sur toute la longueur du fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

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'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

➤ En zone UC, article UC7, il est constaté une contradiction entre la règle écrite et le schéma en ce qui concerne les dispositions générales.

Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer il est écrit « Lorsque la construction est édifiée en retrait, s'appliquent les prescriptions stipulées aux deux derniers paragraphes 7.1.2 relatives aux constructions au-delà de la bande des 20 mètres ». Or le dernier paragraphe vise les constructions implantées en limites séparatives.

Par conséquent, il convient de modifier la phrase : Lorsque la construction est édifiée en retrait, s'appliquent les prescriptions stipulées au point 7.1.2 relatives aux constructions au-delà de la bande des 20 mètres » Cette disposition corrigée est conforme au schéma n°1.

➤ En zone UI, il apparait que les dispositions réglementaires de l'article UI 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) ont été intégrées dans l'article UI7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et de ce fait la numérotation des articles suivants est erronée. Il convient de rectifier cette erreur matérielle.

Modification de l'article UI7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Suppression de la phrase « Des constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), sans jamais être inférieur à 4 mètres. »

Création d'un nouvel article UI8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété qui annule et remplace l'article UI8 actuel.

Des constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Modification des entêtes des articles suivants.

➤ Article 13 du règlement : Dans le cadre de l'instruction de plusieurs demandes de permis de construire le service instructeur a observé une erreur matérielle à l'article 13 des zones UC et UD, relatif à l'épaisseur de la bande végétale pour doubler les clôtures. Il convient de lire 0.80m au lieu de 0.80cm.

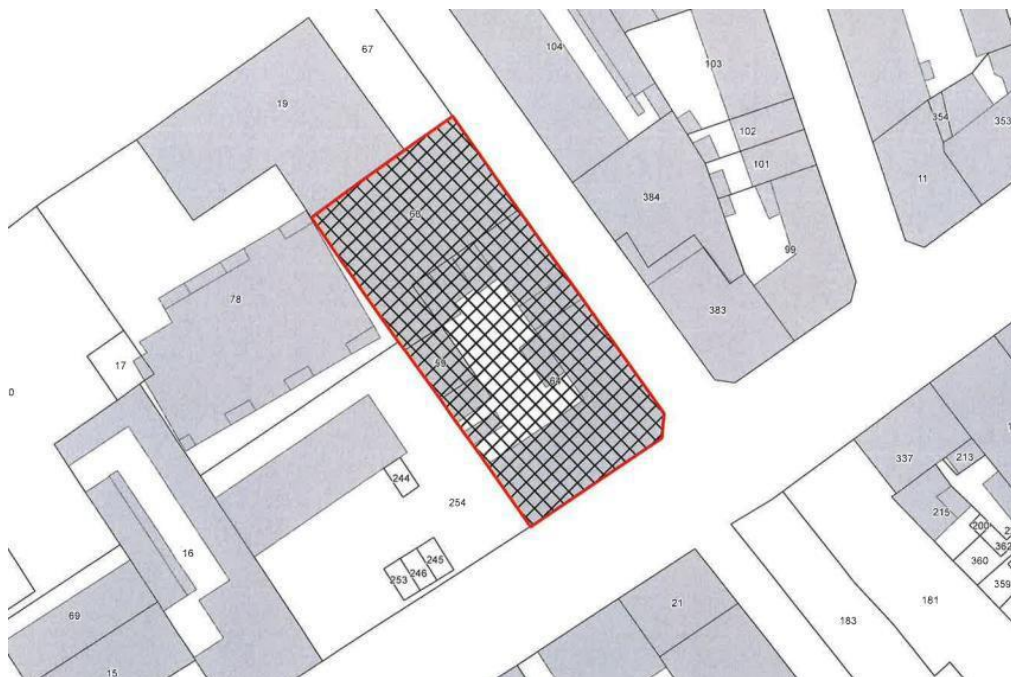
### **7. Modification d'un emplacement réservé pour la mixité de l'habitat n°3**

*Parcelle AE 63 ;291 m<sup>2</sup> propriété de la commune*

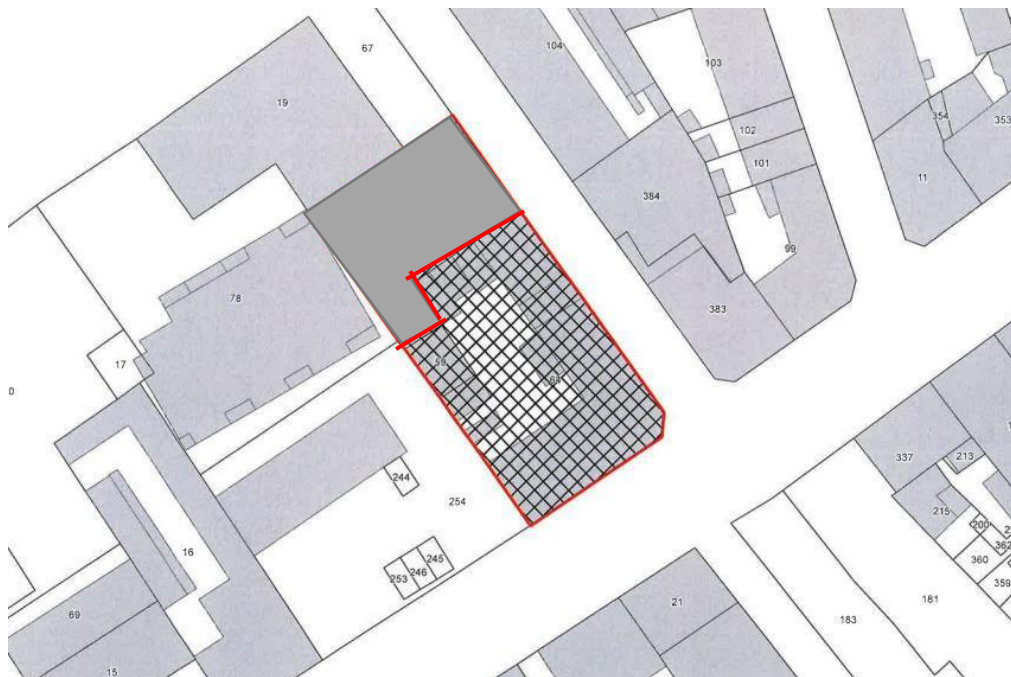
Tout en maintenant la destination de l'ER sur la partie du bâtiment existant déjà à usage d'habitation (parcelle AE n°64), il est souhaitable de permettre d'autres activités sur la parcelle AE 63 dont le bâtiment existant d'un usage d'activité artisanal est actuellement désaffecté.

La ville souhaite permettre l'augmentation de son développement commercial et de service dans son centre-ville. Elle a donc décidé d'ouvrir la possibilité de réaliser des opérations nécessaires à l'activité du centre-ville (commerce, services, santé...).

Par conséquent le périmètre de l'ER pour la mixité de l'habitat n°3 est modifié.



Emplacement réservé modifié



L'emplacement réservé pour la mixité de l'habitat n°3 représente une superficie 563 m<sup>2</sup>.

## 8. **Modification du lexique**

Il convient de compléter le lexique en définissant les mots : pergola, auvent, chemin d'accès privé.

Pergola : Une pergola est une petite construction de jardin. Elle est faite de poutres en forme de toiture, soutenues par des poteaux. Elle peut être adossée ou non à une construction existante.

Auvent : Toit à une seule pente, et, par extension, petit bâtiment adossé à un plus grand.

Chemin d'accès privé : Le chemin privé est un chemin desservant une ou plusieurs propriétés appartenant à un particulier et dont l'accès terrain est régi par une servitude de passage. Ses caractéristiques doivent permettre la circulation d'un véhicule, notamment l'accès au service de secours s'il le juge nécessaire. Ce chemin n'est pas ouvert à la circulation publique.