



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation additif

Modification simplifiée n°2

du 27 mars 2023

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 d'une modification simplifiée adoptée le 12 avril 2021.

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, erreurs, ou clarification de la règle).

Par ailleurs, la ville a engagé un important programme de rénovation et d'extension de ses écoles. Au regard des besoins, il apparaît d'ores et déjà que certaines règles du PLU ne permettront pas la réalisation de ces projets dont la commune est maître d'ouvrage.

Enfin plusieurs emplacements réservés sont à supprimer.

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

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en cas de terrain comportant plusieurs alignements (article 6) :

Les terrains bordés par une voie publique et une emprise publique

Les dispositions générales de l'article 6 du règlement impose, dans toutes les zones, un principe d'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Or certains terrains ou ilots fonciers sont constitués de plusieurs alignements, la règle actuelle, relative au principe d'implantation s'impose à tous les alignements dudit terrain y compris pour les alignements constitués par une emprise publique (places, jardins publics...). Or l'objectif de la règle est de réglementer principalement l'alignement par rapport à une voie.

Les dispositions actuelles de l'article 6 pourraient être complétées par : « En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises ».

Par ailleurs, il est proposé de compléter le lexique en définissant les voies ou emprises publiques : « La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. . Les voies sont ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, circulations douces »:

Enfin la définition d'alignement doit être supprimée et remplacée par : « IL s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées ».

- Erreur matérielle : Implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Le règlement du PLU précise en son article 2 que les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles 3, 6,7,8 et 10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. Par ailleurs, il est précisé à l'article 6 du règlement de chaque zone les dispositions particulières pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.

Une incohérence entre la rédaction de l'article 2 et l'article 6 du PLU a été constatée pour les constructions existantes avant approbation du PLU.

Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières d'implantation par rapport à l'alignement pour chaque zone, il convient de lever cette ambiguïté.

Aussi, il est proposé de modifier la règle de l'article 2 en supprimant la référence à l'article 6 : « Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles 3,7,8 et 10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard ».

Cette disposition concerne les zones UA, UB, UC et UD

Toitures des extensions (article 11)

Le PLU indique qu'il pourra être admis des toitures terrasses pour les extensions de constructions existantes et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain. Cette disposition réglementaire s'avère très contraignante et ne permet pas la réalisation de projet contemporain de qualité architecturale en cas d'extension visible depuis le domaine public.

Aussi, il convient de modifier la phrase « pour les extensions des constructions existantes et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des toitures terrasses » par « Pour les extensions des constructions existantes et les annexes, il pourra être admis une toiture terrasse si elle constitue une alternative améliorant la qualité architecturale de la construction ou en cas d'impossibilité technique de réaliser une toiture à pentes. »

2. Emplacements réservés

- Modification de l'emplacement réservé n°4.

A l'issue de la procédure prévue par les articles L152-2 et L 230-1 du code de l'urbanisme, la ville a renoncé à l'acquisition de la parcelle cadastrée AL n°121 d'une superficie de 411 m² implantée rue Anatole France et faisant partie de l'emplacement réservé n°4 (zoom 1) destiné à la création d'espaces de jeux et de plein air et de jardins familiaux représente une superficie de 5 597 m².

Par conséquent, le périmètre de l'emplacement réservé n°4 est modifié



Après suppression de la parcelle cadastrée AL n°121, l'emplacement réservé n°4 (zoom 1) destiné à la création d'espaces de jeux et de plein air et de jardins familiaux représente une superficie de 5 186 m².

➤ Suppression de l'emplacement réservé n°8

Dans le cadre de son programme de rénovation des établissements scolaires il apparait que l'emplacement réservé n°8, situé rue Robert Schuman, destiné à la création d'une école représentant une superficie de 2 153 m² n'est plus utile. Aussi la collectivité n'a plus de raison de maintenir cet emplacement réservé.

Par conséquent l'ER n°8 est supprimé.

➤ Suppression de l'emplacement réservé n° 10

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Oise (2019-2025) approuvé le 7 juin 2019 par arrêté conjoint du Préfet de l'Oise et de la présidente du conseil départemental de l'Oise indique (page 28) en ce qui concerne d'aire de Grands Passages (AGP) « qu'au regard des passages enregistrés dans l'arrondissement préfectoral de Senlis, il ressort que la prescription de 2 aires de grands passage sur les secteurs de Senlis et de Creil (situé seulement à un dizaine de kilomètres) se justifie peu. En effet, peu de groupes s'arrêtent sur le territoire du Creillois et sur le secteur de Senlis sur une même période. La prescriptions d'AGP est donc supprimée à Creil, une AGP restant prévue à Senlis afin de répondre aux besoins d'installation de groupes sur le secteur Sud-Est de l'Oise »

A ce titre, la ville avait créé l'emplacement réservé n°10 destiné à la réalisation de l'aire de grand passage des gens du passage représentant une superficie de 58 921 m². La collectivité n'a plus de raisons de maintenir cet emplacement réservé.

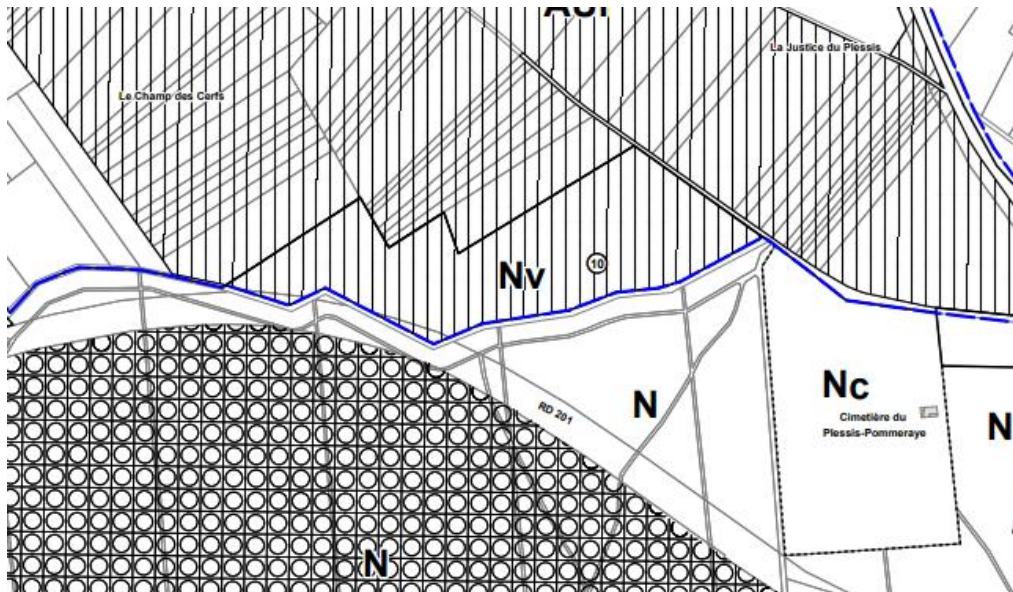
Par conséquent l'ER n°10 est supprimé.

3. Modification de zonage

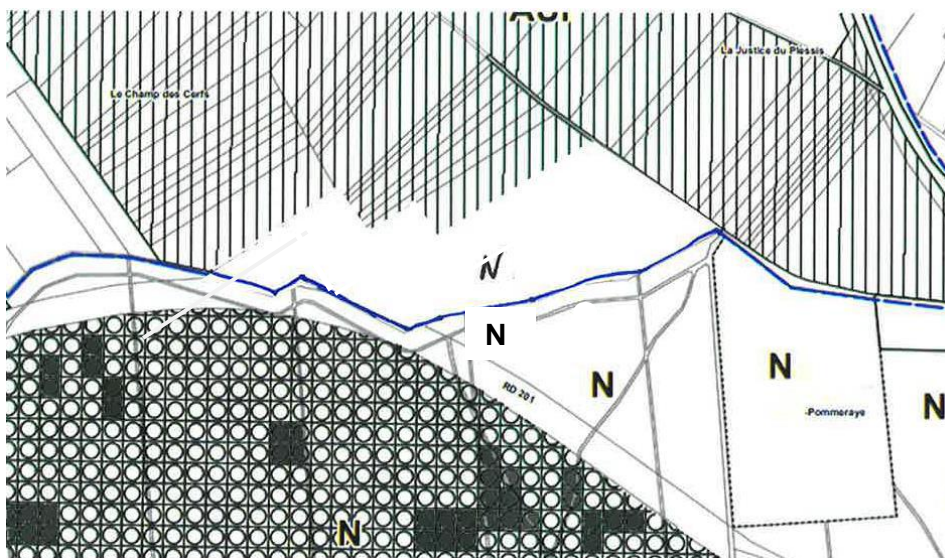
➤ Zone Nv :

L'abandon du projet de l'aire de grands passages par le préfet de l'Oise et madame la Présidente du Conseil Départemental de l'Oise conduit la collectivité à reclasser ce sous-secteur en zone N.

PLU actuel



PLU modifié



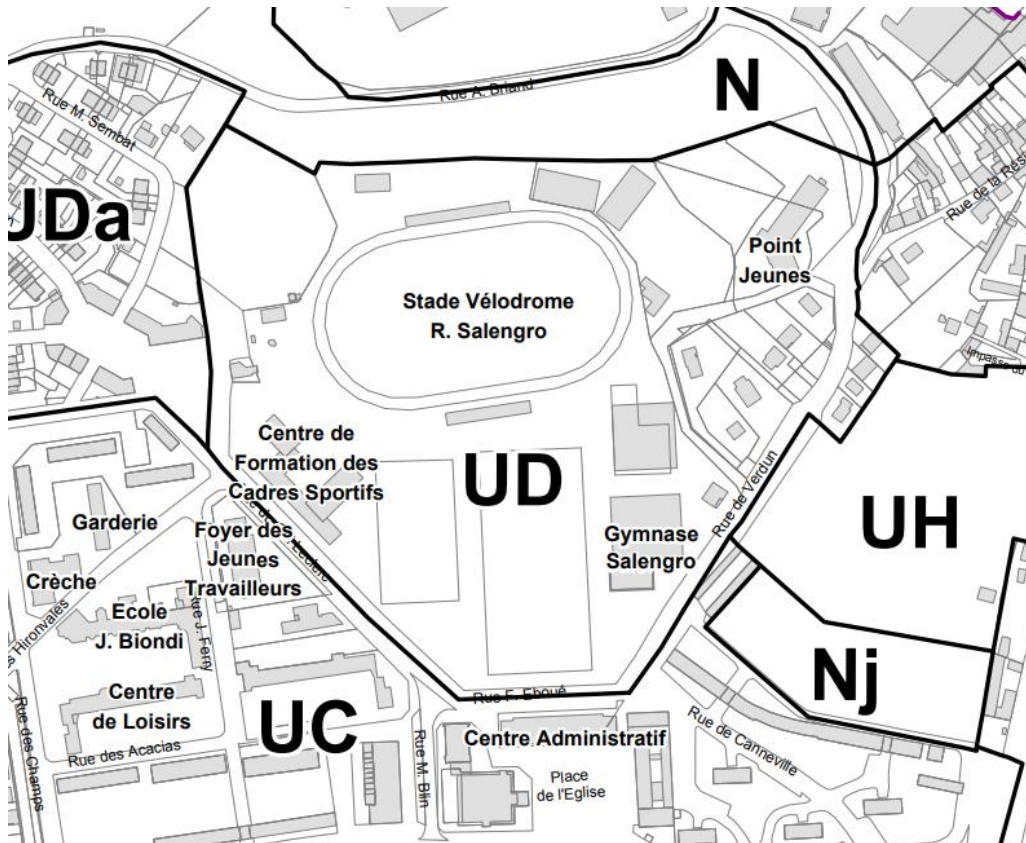
➤ Zone UD, secteur du Stade Vélodrome

Le précédent PLU classait le secteur du stade Vélodrome Roger Salengro en zone UH dont la vocation de la zone était de rassembler les équipements collectifs, publics ou privés et espaces verts.

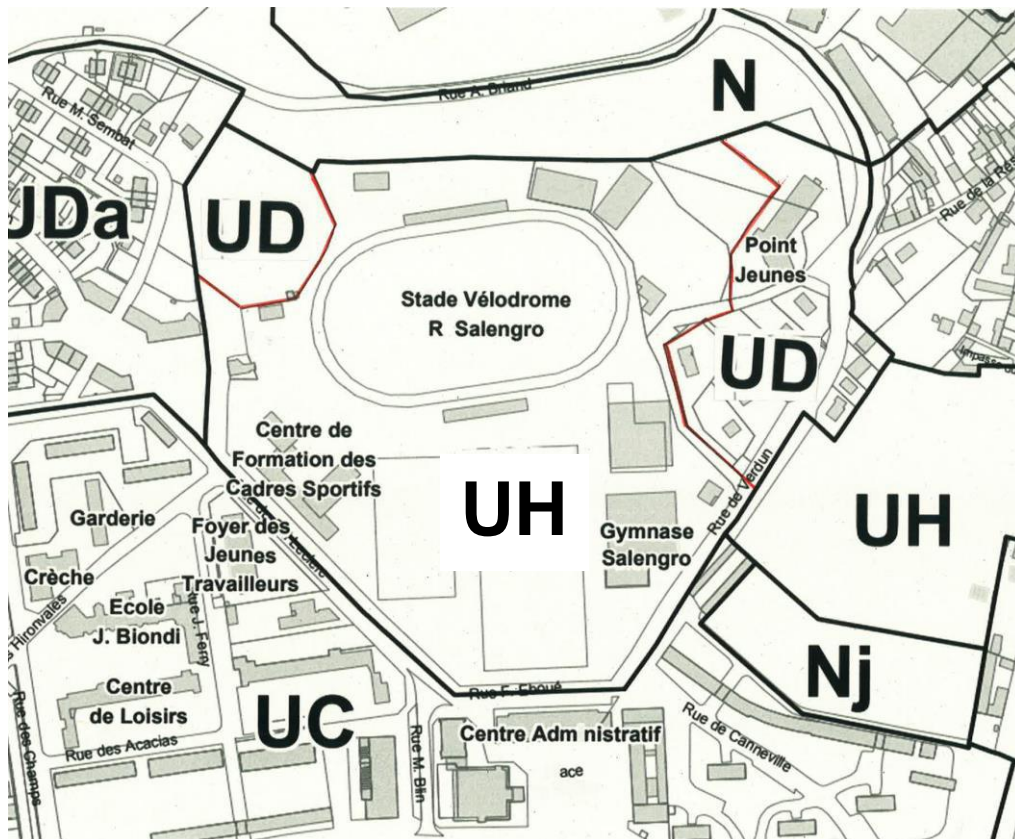
Dans le cadre de la révision du PLU, dans un objectif à long terme, ce secteur a été classé en zone UD, zone d'habitat résidentiel. Or dans le cadre du NPNRU de nombreux projets de revalorisation et de création d'équipements sont programmés sur ce secteur pour lesquels la règle de la zone UD s'avère inadaptée. De plus, le PADD situe, en son axe 3, ce secteur dans un maillage des équipements de quartier à conforter et à valoriser.

Par conséquent, il est proposé de reclasser la partie du secteur constitué uniquement d'équipements publics en zone UH.

Zonage PLU actuel



Zonage PLU modifié



4. Modification de l'orientation d'aménagement : Plaine agricole, des sports et des loisirs

Compte tenu de la suppression de l'obligation de créer une aire de grand passage (AGP), il convient de supprimer l'espace réservé à cet effet sur le schéma et dans les principes d'aménagement.



PLU DE CREIL – DOSSIER ARRÊT DU PROJET
PIECE N° 3 – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

| | | |
|---|--|---|
| <p>PROGRAMMATION AIRE DE GRAND PASSAGE</p> | <p>Les aires de Grand passage répondent "aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant ou après ces rassemblements." (Définition art. 4 de la loi n° 2000-614). Les aires de stationnements sont traitées de manière simple : prairie renforcée et trame arborée formant de petites clairières à l'image de celle du Bois Saint-Romain. L'accès à l'aire de Grand Passage se fera depuis le hameau du Plessis-Pommeraye, depuis les axes partagés de la Plaine agricole, des sports et des loisirs. Un accès pourra être aménagé depuis la RD201. Il devra être sécurisé (insertion).</p> | <p>→ Création d'un sous-secteur spécifique « NV »</p> |
| | <p>Application de la Loi Barnier : recul des constructions → Les reculs des constructions liés à l'application de la Loi Barnier sur le site seront paysagers.</p> | |
| | <p>Aménagement d'une place centrale Élément majeur du parc agricole, la place centrale marque le carrefour du chemin de ronde et du chemin de Creil à Senlis : → Aménagement d'un espace public commun à plusieurs</p> | |