

VILLE DE CHELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR SERNAM DE LA ZAC DE L'AULNOY



Complément au rapport de présentation du PLU approuvé le 19.12.2017

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2017

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Article R.151-5 du Code de l'Urbanisme

Lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 19/12/2017, le règlement et le plan de zonage liés à la Zone d'Aménagement Concerté n°1 de l'Aulnoy et issus de la modification du 23 mai 2017, ont été intégrés au nouveau document d'urbanisme communal.

Ces pièces dédiées à la ZAC1 de l'Aulnoy correspondent au règlement de la zone UAL conservée ainsi qu'au plan de zonage détaillé 4 C.

La première tranche du dernier secteur dit SERNAM à aménager et constituée des ilots Aa et la est en cours de construction avec deux opérations totalisant 130 logements.

La dernière tranche (tranche Sud) concernant les ilots Ab et Ib de la ZAC a fait l'objet d'une consultation de la part de l'aménageur M2CA à la mi 2019 et a permis de désigner deux opérateurs en vue de la construction des cinq derniers bâtiments.

A cette occasion, il a été souhaité que le second lot (correspondant à l'ilot Ib) comportant trois bâtiments et situé en second rang par rapport à l'avenue François Mitterrand, puisse s'inscrire dans un épannelage volumétrique moins haut et plus homogène.

Alors que le document actuel intègre sur l'ilot Ib trois bâtiments de gabarits variant de trois, quatre et six niveaux au-dessus des rez-de-chaussée (R+3, R+4, R+5+A), il est proposé une organisation volumétrique composée de deux bâtiments de trois niveaux plus combles aménagés, au-dessus du rez-de-chaussée (R+3+C) et du dernier bâtiment de quatre niveaux plus combles aménagés au-dessus du rez-de-chaussée (R+4+C).

Dans cette organisation, le dernier niveau habitable est proposé sous toiture à pente.

Le nombre total de niveau habitable reste identique, seule la répartition évolue réduisant d'un niveau le bâtiment le plus élevé.

Par ailleurs, sur cet ilot Ib le plan de zonage actuel indique « un principe d'accès au lot » localisé au droit du troisième bâtiment situé vers le fond de la parcelle. L'étude de conception du programme n'étant pas finalisée il est proposé de ne pas conserver cette indication graphique, même si elle ne correspond qu'à un principe.

L'objectif est ainsi de laisser la possibilité à l'opérateur de proposer le positionnement le plus cohérent au regard du projet, comme c'est le cas pour l'ilot voisin Ab qui ne comporte pas d'indication de « principe d'accès au lot » sur le plan de zonage actuel

En outre, il a aussi été souhaité que les opérateurs puissent proposer des toitures à pente s'inspirant d'une architecture plus traditionnelle et dans ce sens de permettre l'utilisation de matériaux de toitures qui ne soient pas uniquement du zinc mais aussi de l'ardoise et de la tuile.

Enfin, le projet urbain du secteur SERNAM se compose d'un ensemble de bâtiments collectifs au milieu duquel un parc public paysager doit être aménagé.

A l'origine du projet, il était envisagé de conserver une partie de l'ossature métallique de l'ancienne halle SERNAM (pour une emprise d'environ 500 m²) dans une perspective d'y aménager à terme un éventuel équipement.

Le programme a été réétudié dans une volonté de renforcer les espaces verts du projet et d'affecter la totalité de l'espace central en un parc urbain ouvert au public.

Les quelques travées métalliques qui subsistaient sur place ont été supprimées et il apparaît nécessaire d'actualiser en séquence les pièces du PLU sur ce point.

Ces divers ajustements au projet de secteur SERNAM, tels qu'exposés, nécessitent d'adapter en conséquence le règlement de la zone du PLU correspondante et le plan de zonage s'y rapportant.

Ils concernent essentiellement les ilots de la ZAC de l'Aulnoy Ab et Ib pour les adaptations d'ordre volumétrique et architecturale et Z pour ce qui concerne la suppression des restes de la structure métallique précédemment en place.

Les évolutions proposées ne remettent aucunement en cause ni le plan directeur de la ZAC, ni l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et de son projet d'Aménagement et de Développement durable.

De même, elles ne majorent pas, ni ne diminuent les possibilités de construire de la zone UAL actuelle du PLU. Enfin, elles ne réduisent en aucun cas la surface de la zone UAL qui correspond au périmètre de la ZAC.

Dans ce sens et selon les dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification du document d'urbanisme s'est déroulée selon la procédure de modification simplifiée.

Les pièces modifiées

Les seules pièces modifiées dans le cadre de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Le règlement du PLU (pièces 5a) pour ce qui concerne les dispositions de la zone UAL.
- Le plan de zonage détaillé concernant la ZAC n°1 de l'Aulnoy correspondant à la pièce 4 c.

Les modifications apportées au règlement de la zone UAL

■ La mention de l'îlot Z est supprimée du règlement.

Cet îlot était lié auparavant à une possible conservation de travées métalliques de l'ancienne halle Sernam qui ont été depuis déconstruites.

■ Lors de la retranscription du règlement de la zone UAL dans le nouveau PLU approuvé le 19/12/2017 une erreur de dénomination d'un îlot s'est glissée dans le document. En effet, il convient de lire Aa et non Ap, ce dernier n'existant pas dans la ZAC.

Cette correction est par conséquent intégrée au règlement.

■ Article UAL II-1-1-1 Implantation par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

Il est ajouté le paragraphe suivant : « Lorsque le plan de zonage détaillé 4c indique des séquences d'alignement obligatoire, les extrémités des façades concernées pourront ne pas être implantées à l'alignement de manière à permettre des retours de bâtiment en pan coupé ou en courbe, et pas uniquement en angle droit »

L'objectif est de permettre des formes urbaines comportant certaines variations de séquences de façades.

■ Articles UAL II-1-5 Hauteur des bâtiments

- Les emprises type 1bis R+3 et type 4bis R+5+A sont supprimées.

- Une emprise type 3ter R+4+C sans attique est ajoutée.

L'objectif est de permettre aux constructions de l'îlot Ib un épannelage volumétrique moins haut et plus homogène.

L'illustration1 - Nombre de niveaux autorisés pour les îlots Aa, Ab, la et Ib - intègre ces ajustements d'emprise-type.

De plus, dans un souci de précisions, il est ajouté la représentation de l'emprise type2 qui existe au règlement actuel et qui, dans le cadre du présent projet de modification, s'appliquera à l'un des bâtiments de l'îlot Ib.

■ Les précisions suivantes en matière de toiture sont apportées :

« Les toitures des niveaux en combles sont constituées de pentes à plusieurs versants ou de toit à la Mansart.

Il est rappelé, selon les dispositions du titre 5 - Lexique du règlement du PLU - qu'un niveau en attique est un niveau dont au moins une façade est implantée en recul de 2,50 mètres minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Dans un souci de recherche esthétique, une avancée ponctuelle des éléments de cette façade peut-être toléré pour animer le niveau d'attique. »

Ces compléments permettent d'apporter des éléments de précision et de clarification de la règle.

■ Article UAL II-2-1 Aspect extérieur des constructions - Chapitre II-2-1-1 Toitures

- Aux matériaux de toitures à pentes sont ajoutés les tuiles et ardoises, l'objectif étant de permettre une écriture architecturale plus classique et variée.

- Il est rappelé que « Sur les emprises dont le dernier niveau habitable est en combles, les toitures peuvent être constituées de pentes à plusieurs versants ou de toit à la Mansart. »

Ce rappel fait écho à l'illustration1 précédemment citée.

Les modifications apportées au plan de zonage détaillé concernant la ZACn°1 de l'Aulnoy

■ Dans la légende :

Les emprises 1bis et 4bis sont supprimées et l'emprise 3ter est ajoutée.

■ Sur l'îlot Ib du plan de zonage :

- Les trames graphiques des emprises 1bis, 2ter et 4bis sont remplacées par celles des emprises 2 et 3ter.
- Le pictogramme « Principe d'accès au lot » est supprimé.

■ Sur le plan de zonage :

L'îlot Z, représentant précédemment une portion d'armature de l'ex halle Sernam, est supprimé.