

PLAN DU DOCUMENT

INTRODUCTION :

- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE EVOQUES PAR LA MODIFICATION

- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION

PARTIE ECONOMIQUE

I MODIFICATION DE LA PARTIE ACTIVITES DE LA ZAC DES AULNES (ZONE UI j)

1) Autorisation du commerce

2) Modification des règles d'implantation par rapport aux voies

PARTIE HABITAT LOGEMENT

II MODIFICATION DU ZONAGE APPLICABLE AU SECTEUR « GALION EST »

1) Passage de la zone UC à la zone UCb

III MODIFICATION DU SECTEUR DU VELODROME

1) Modification du zonage

2) Suppression d'une réserve pour création de voirie

1) Modification du périmètre d'un emplacement réservé.

IV MODIFICATION DES ANNEXES AU REGLEMENT

Introduction d'une définition sur les foyers - résidences

I MODIFICATION DE LA PARTIE ACTIVITES DE LA ZAC DES AULNES (ZONE UI j)

1) Autorisation plus large du commerce

Dans le règlement actuel, le commerce n'est autorisé qu'à hauteur de 30% dans cette zone et à condition qu'il constitue l'accessoire d'une autre destination (par exemple : activité artisanale).

Pour ce faire, l'article 2 /4 est modifié comme suit :

« Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2/4 – Les constructions exclusivement destinées à du commerce à condition qu'elles soient situées dans les secteurs UIf ,UIh et UIj ».

Or, le terrain constituant la partie économique de la ZAC des Aulnes, destinés initialement à un parc d'activités, reste inexploité à l'heure actuelle faute d'investisseurs.

Aussi, dans le but de le valoriser, il est proposé d'autoriser à 100% le commerce en cohérence avec les modifications précédentes du PLU (2009 et 2010) qui identifiaient un « croissant » commercial partant du centre commercial Parinor , incluant la partie est de la fosse à la Barbière puis intégrant le site de l'ancien garage Renault situé en face du terrain de la ZAC.

Le périmètre ainsi défini vise à rendre cohérente la localisation du commerce sur la partie nord de la ville.

En outre, une implantation commerciale sur le terrain permet une valorisation foncière optimale pour le bilan financier de la ZAC ainsi qu'une source d'emplois potentiels notamment pour les habitants des quartiers riverains dont ceux inclus dans le PRU.

2) Modification des règles d'implantation par rapport aux voies

Dans le PLU actuellement applicable, l'implantation des bâtiments en zone UIj peut se faire soit à l'alignement de toutes les voies concernées, soit avec un recul défini comme suit :

- 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne et du Boulevard Marc Chagall ;
- 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 15 mètres maximum sur le Carrefour de l'Europe.

Toutefois, afin de ne pas compromettre les aménagements futurs du Grand Paris et de la RN2, il est proposé de rendre obligatoire le recul sur le carrefour de l'Europe et sur le Boulevard Marc Chagall.

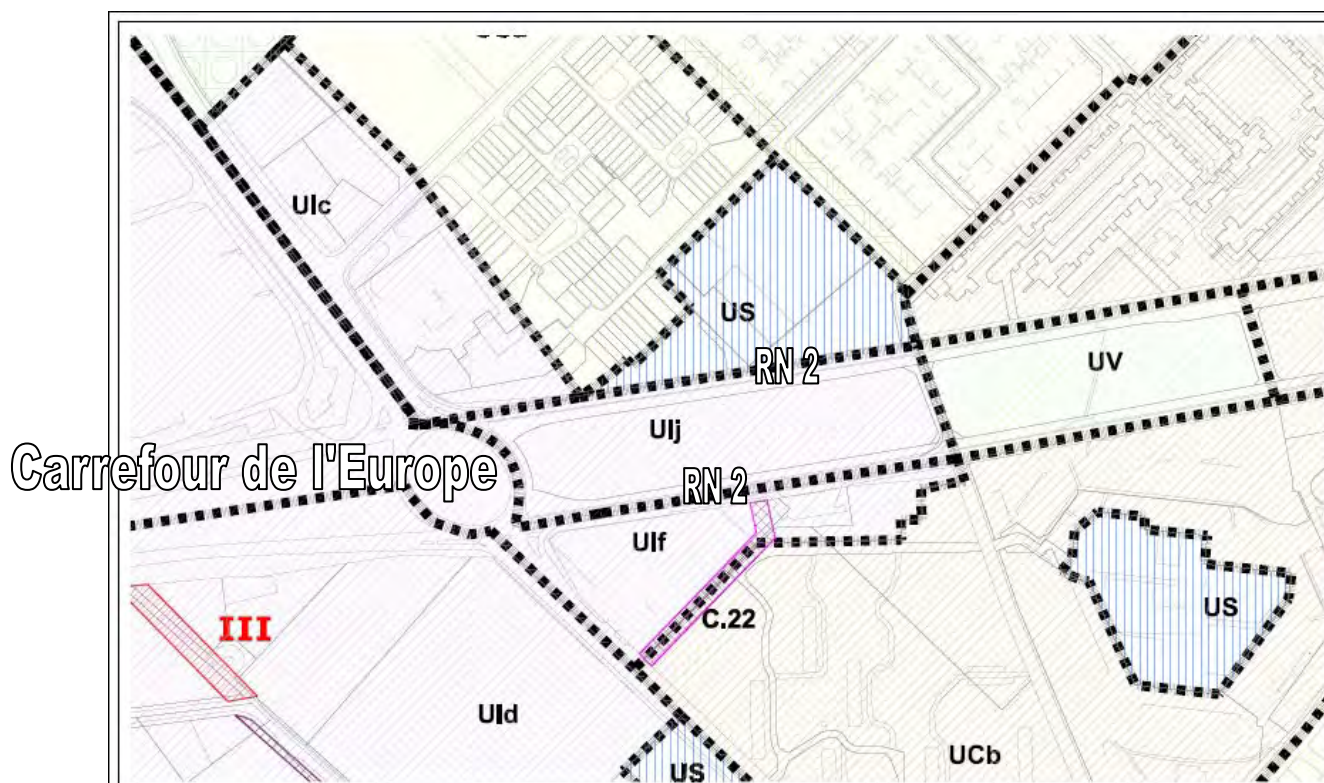
La nouvelle rédaction de l'article 6/2.6 est la suivante :

Dans le secteur UIj, les constructions doivent être implantées en respectant les reculs suivants :

- 8 mètres minimum par rapport à l'alignement du Boulevard Marc Chagall ;
- 15 mètres minimum sur le Carrefour de l'Europe.

Sur la rue Paul Cézanne et sur les autres voies non mentionnées ci-avant, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

En dehors des futurs aménagements pouvant intervenir à terme sur le réseau viaire, le principe du retrait par rapport à l'alignement permet, par le biais de plantations diversifiées, la valorisation des espaces libres en rives des activités.



Il convient de préciser que le périmètre de la zone UIj reste inchangé.

II MODIFICATION DU ZONAGE APPLICABLE AU SECTEUR « GALION EST »

1) Passage de la zone UC à la zone UCb

Le secteur dit du Galion est délimité à l'est par la rue Eugène Delacroix, au nord par la rue Henri Matisse et, au sud et à l'ouest, par la rue Abraham Duquesne.

Ce périmètre est concerné par deux projets d'envergure que sont la construction dans le cadre du PRU de l'îlot X en lieu et place des tours du Galion démolies ainsi qu' à terme l'éventuelle démolition - reconstruction du foyer des travailleurs migrants ADEF.

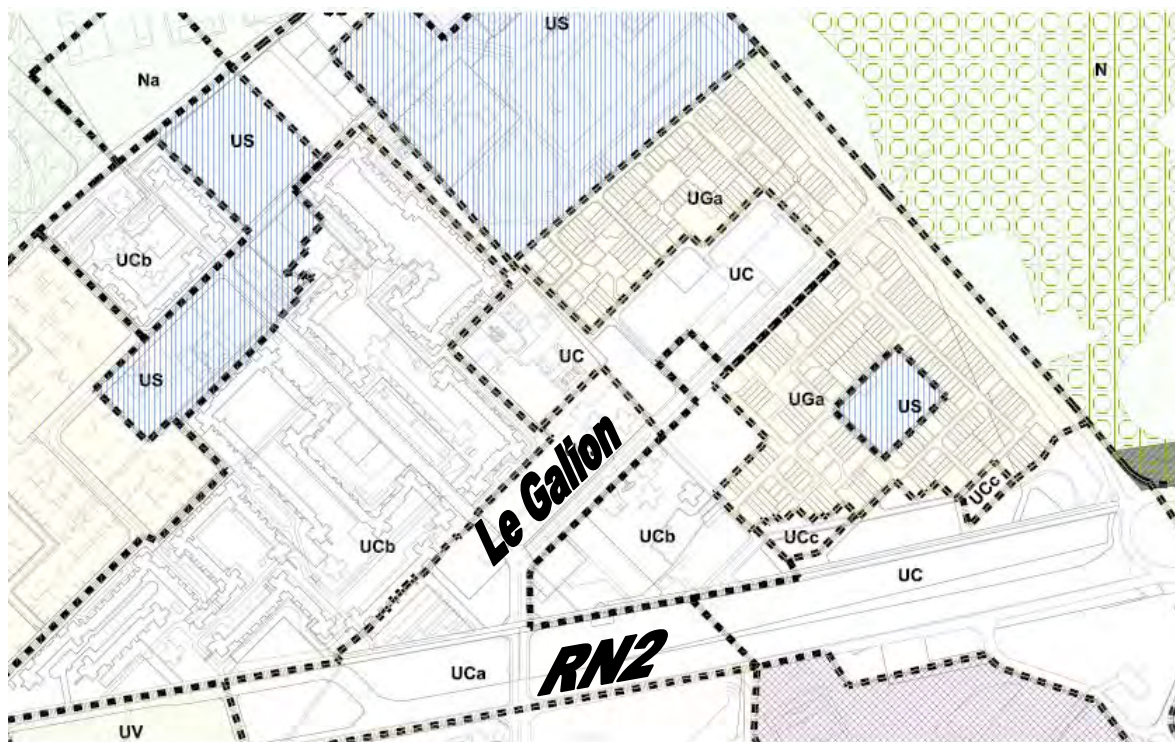
Afin de permettre à ces projets de se développer et de s'insérer au mieux dans l'environnement existant, il est proposé de les passer de la zone UC à la zone UCb qui, conformément à sa vocation, doit régir « *des quartiers déjà bâtis, composés en quasi-totalité de logements locatifs sociaux gérés par des opérateurs publics ou bailleurs sociaux. Les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur visent à permettre la requalification urbaine, les travaux de résidentialisation, l'entretien et la restructuration des immeubles ainsi que les reconstructions programmées* » (page 58 du rapport de présentation - les dispositions du PLU).

En effet, par la relative souplesse de ses règles, la zone UCb favorise l'adaptation du projet au cadre environnant et permet d'intégrer les spécificités propres à chaque enjeu.

Le contenu du règlement applicable à la zone UCb demeure inchangé.

A titre indicatif, ci-après une esquisse du type de produits que pourrait accueillir l'îlot X, sous réserve de son évolution en phase projet.





III MODIFICATION DU SECTEUR DU VELODROME

Le Vélodrome est concerné par un projet de construction de deux ensembles immobiliers situés entre les rues du Moulin de la Ville et la rue de Bigorre sur un ancien terrain de sports peu utilisé puis désaffecté. Le programme comporte un premier ensemble de logements locatifs sociaux ainsi que la construction d'un second ensemble destiné à l'accession libre pour une SHON à peu près équivalente.

Au sein du PRU, ces programmes participent à la fois à la reconstitution de l'offre locative et à la promotion de la mixité sociale.

Or, une petite partie du programme en accession empiète sur l'espace sportif du Vélodrome et, par conséquent, sur le zonage et l'emplacement réservé qui lui sont dédiés.

En effet, à cause de la pollution des sols, le projet a dû être décalé vers l'est pour assurer une manipulation limitée des terres. A l'endroit le plus pollué un vaste espace vert permettra un traitement alternatif de la pollution.

1) Modification du zonage

Les espaces de sports, loisirs et plein air disposent d'un zonage spécifique (UV).qui n'autorise pas la construction de logements.

De ce fait, il est proposé d'étendre le périmètre UCb vers l'est afin qu'il épouse le périmètre de l'opération.

La diminution de surface du zonage UV est marginale.

2) Suppression d'une réserve pour création de voirie

Le terrain situé 61 rue de Bigorre (cadastré DO 21) a été classé en réserve pour création de voirie par le PLU approuvé en 2008 avec pour objectif l'amélioration des circulations inter-quartiers.

Or, dans l'intervalle, ce terrain a été acquis à l'amiable par la ville et la voie projetée sera réalisée dans le cadre de l'opération de construction. Elle sera ouverte à la circulation mais se terminera en impasse pour les véhicules ; la liaison entre la voie nouvelle et la rue de Bigorre sera dédiée aux circulations douces suite à la concertation menée avec les riverains.

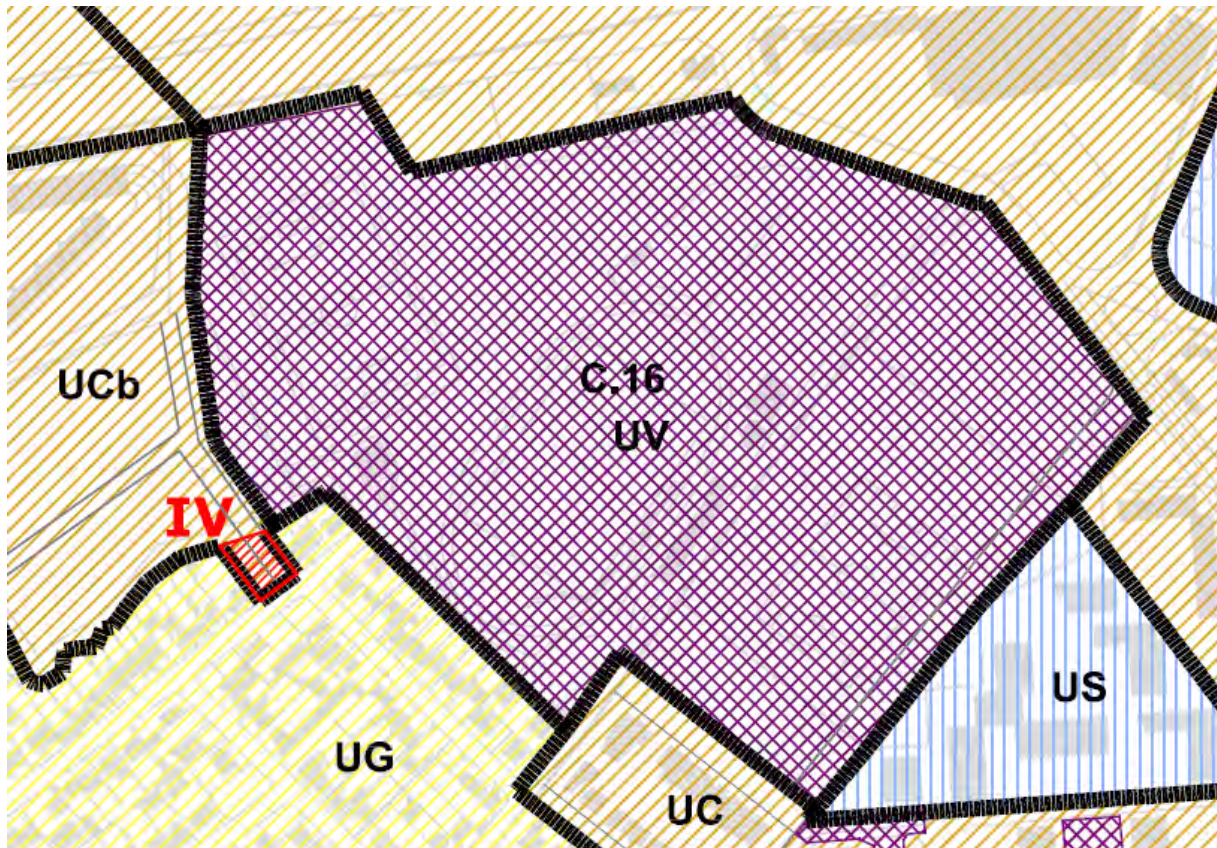
De ce fait, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

3) Modification du périmètre d'un emplacement réservé.

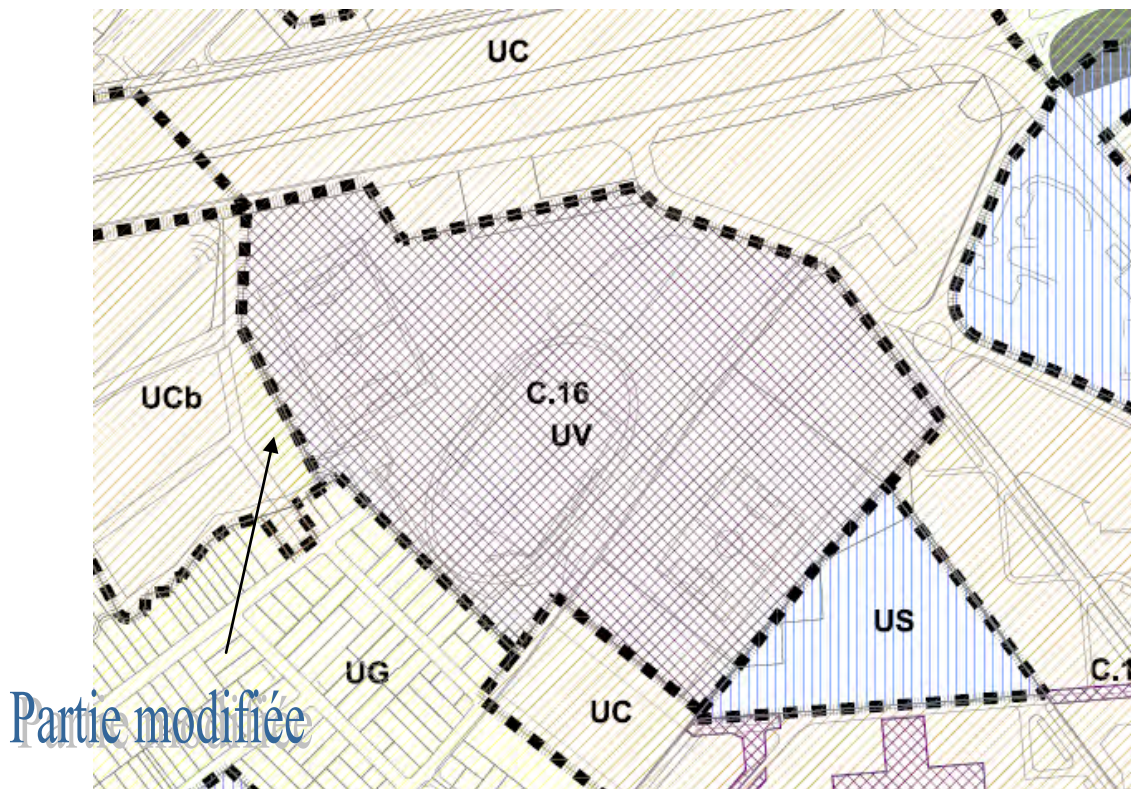
L'espace sportif du Vélodrome est également concerné par l'emplacement réservé C.16 pour « *l'aménagement de zone pour complexe sportif - culturel et activité* » d'une superficie de 111 502 m² soit plus de 11 hectares.

Or, de même que pour le zonage dont le périmètre est strictement identique, une petite partie du programme en accession empiète sur cet emplacement. De ce fait, il est proposé de repousser légèrement la limite occidentale de l'emplacement réservé pour une diminution de celui-ci de seulement 2181 m² environ soit moins de 2% de la surface totale (cf. plans suivants).

EXISTANT



MODIFICATION



PLANCHES INDICATIVES DU PROJET VELODROME A



IV MODIFICATION DES ANNEXES AU REGLEMENT

Afin de lever une difficulté d'interprétation du règlement il est ajouté la définition suivante, page 7 des annexes au règlement sous la lettre F.

Foyer-résidence : Ces établissements, dès lors qu'ils disposent d'un organisme de gestion et qu'ils contiennent un minimum d'espaces communs à tous les résidents, sont assimilés à des constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) au sens de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Il peut en être ainsi des foyers de travailleurs migrants, des foyers de jeunes travailleurs, des résidences étudiantes,...