

VILLE D'AULNAY-SOUS-BOIS

Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

Le Plan local d'Urbanisme (P.L.U.) a été approuvé le 24 janvier 2008. Il a donc fait l'objet d'un peu plus d'une année d'instruction de demandes d'autorisations au titre du droit des sols dans un contexte nouveau du fait de l'application des décrets d'octobre 2007 les concernant. Au fil tant des instructions que des réflexions et études menées par la ville depuis lors, il est apparu que certains points posaient problème .

Les points à faire évoluer s'organisent autour **de trois objectifs majeurs** :

1. favoriser la **construction de logements et encourager la mixité sociale**, en accompagnement du PRU hors site , en zone péri centrale (UD) et en zone pavillonnaire (UG),
2. faciliter **l'implantation d'équipements et de services d'intérêt général**, dans la zone UD, la zone UG et en secteur dévolu aux espaces verts et parcs sportifs (UV),
3. **adapter le règlement au nouveau contexte économique** tant dans les ZAE Nord (zone UI) qu'au centre-ville (zone UA).

De plus, des précisions ou des corrections d'erreurs matérielles accompagnent les modifications liées à ces trois grands objectifs. Le dernier chapitre qui présente les incidences de cette modification est suivi par des annexes (tableau des surfaces, tableaux des modifications dans les différentes pièces du PLU).

Ainsi, les pièces suivantes sont modifiées :

- **les orientations d'aménagement** : l'orientation d'aménagement n°2 « Restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des mardelles , de la Fosse à la Barbière »,
- **le règlement graphique** :
 - évolution des zonages UG, UV, UCb, UI (Uif et UId),
 - évolution des servitudes au titre du L. 123-2-b et du L. 123-2-c,
 - évolution des emplacements réservés au bénéfice de la commune et du département,
 - évolution des tableaux des servitudes et liste des emplacements réservés
- **le règlement littéral** : suspension de l'application du R. 123-10-1 et modification d'articles dans les diverses zones sauf la zone N,
- **les annexes au règlement** : introduction des définitions de l'arbrisseau et de la façade principale et du terme réhabilitation,

- **le rapport de présentation : les dispositions du PLU**, prend en compte ces modifications et les explicite si nécessaire,
- **le rapport de présentation : résumé non technique** voit uniquement la carte des zonages modifiée.

I- Encouragement à la construction de logements et à la mixité de l'habitat

Rappel du contexte

Les modifications relevant de cette thématique prennent en compte les remarques de l'Etat sur le PLU approuvé. Ces remarques attirent l'attention de la commune sur la nécessité de permettre la construction de logements. Leur second objectif est d'autoriser également une meilleure adaptabilité du parc existant aux besoins en évolution de la population.

I- 1 L'application l'article R. 123-10-1 nouveau du code de l'urbanisme est suspendu sur l'ensemble des zones

Le PLU en cours de validité s'instruit en application du R. 123-10-1 nouveau, qui conduit, pour toutes les zones, à apprécier les prescriptions d'urbanisme édictées par le règlement et son annexe à l'assiette foncière initiale.

Or, notamment dans le secteur du PRU, cette règle pose problème dans son application. Les situations foncières restent en effet contrastées : soit le Logement Francilien est resté propriétaire de l'emprise bâtie stricto sensu de ses immeubles, les espaces extérieurs des immeubles de logements sociaux collectifs étant classés dans le domaine public de la ville, soit il est resté propriétaire de l'ensemble du foncier concerné par le P.R.U. comme dans le secteur des Etangs Ouest. De même, dans la zone UG concernant la nappe pavillonnaire, le mode d'instruction actuel conjugué à l'article 8 du règlement pose problème car il bloque la constructibilité de la majorité des terrains en projet de division.

Le R.123-10-1 nouveau offre la possibilité au PLU de suspendre son application. Dans la modification, le P.L.U. prévoit donc de suspendre l'application de cet article et d'apprécier les prescriptions d'urbanisme édictées par le règlement et son annexe à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, pp. 36 et 37.

Les modalités d'application du règlement à chaque parcelle divisée sont spécifiées.

I-2 Extension du secteur UCb en faveur de la reconstitution de l'offre locative du PRU hors site

Rappel sur le PRU :

Le PRU prévoit la démolition de 821 logements et la reconstitution de l'offre locative est assurée soit par le Logement Francilien, soit l'Office Public d'Habitation (OPH) de la ville hors site mais sur le territoire communal.

I-2-1 Dans le quartier Balagny

Au fil des réflexions et études menées dans le cadre du PRU et afin de permettre la reconstitution de l'offre locative par l'Office Public d'Habitation (OPH) de la ville dans le quartier de Balagny, il a été mené des études de faisabilité. L'objectif est d'une part de restructurer à terme le parc sportif, de le requalifier pour servir de lien physique et de lieu de rencontre entre les usagers des ZAE et les habitants situés à proximité, tout en revalorisant cet espace vu depuis l'autoroute. D'autre part, en complément des logements collectifs existants, une quarantaine de logements, à minima, doivent être édifiés au nord du groupe. Pour ce faire, la délimitation de la zone UV est modifiée au Nord, repoussée de vingt mètres, afin d'implanter à terme une série de plots d'habitat en symétrie de ceux existants.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES :
L'extension de la zone UCb sur ce secteur favorisera la réalisation de ce projet.

Zone UC, secteur UCb : extension par ajout d'une superficie de 3 945 m².

Zone UV : réduction de sa superficie de 3 945 m².

I-2-2 Rue du Moulin de la ville

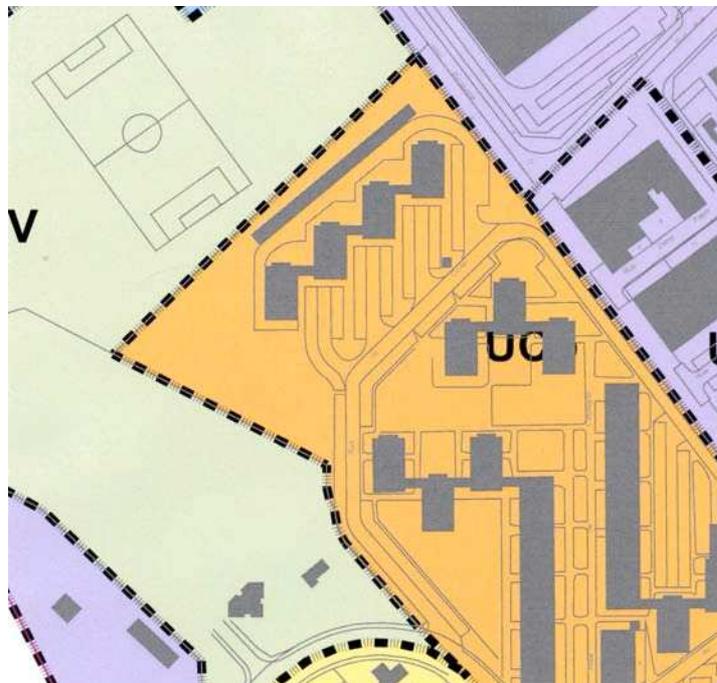
La reconstitution de l'offre locative du PRU passe également par une série d'opérations d'acquisition-amélioration à mener par l'OPH. La première d'entre elles concerne l'immeuble de l'ancienne gendarmerie (parcelle R 156), sise 92 rue du Moulin de la ville, comprenant une dizaine de logements et vendu par la ville à l'OPH (délibération n°28 du 18 décembre 2008). Situé aujourd'hui en zone UG du PLU adaptée à la morphologie du pavillonnaire, le règlement de cette zone pose problème pour mener à bien cette opération. Aussi, ce tènement foncier est intégré dans la zone UCb la plus proche, dévolue au collectif principalement de logement social.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES :
L'extension de la zone UCb sur cette parcelle favorisera la réalisation de ce projet.

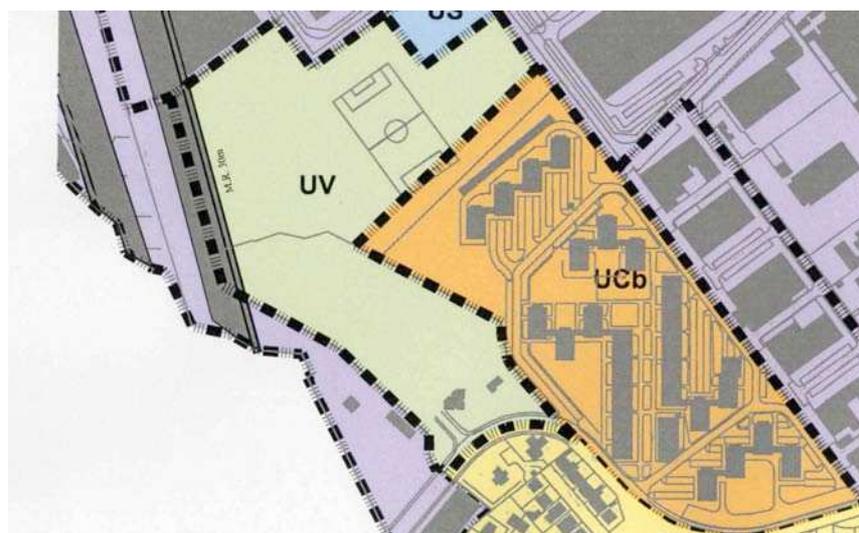
Zone UCb : extension par ajout d'une superficie de 2226 m2.

Zone UG : réduction de sa superficie de 2226 m2

Quartier Balagny
PLU actuel - zonages UV et UC



Modification du PLU- zonages UV et UC



I-3 Aménagement de certaines règles relatives à la zone UD

I-3-1 Augmentation de la bande constructible

Dans le PLU actuel, la zone UD se caractérise par une épaisseur étroite de bande de constructibilité et une implantation induite à l'alignement afin de favoriser la construction de logements collectifs en zone péri centrale et le long des axes principaux de la commune. L'épaisseur de 14 mètres de la bande pénalise toutefois les retraits imposés pour des motifs d'insertion urbaine car il rend alors plus difficile la construction de bâtiments de logements. Or les tissus urbains traversés s'avèrent contrastés : tissu péri-central à l'alignement, pavillonnaire en mutation future implanté en retrait, pavillonnaire remarquable à conserver. Ils connaissent des enjeux de couture urbaine à prendre en compte dans le cadre des futures opérations de construction.

Il est donc apparu nécessaire, dans la modification, d'élargir l'épaisseur de cette bande de constructibilité et d'étendre la bande constructibilité de 19 mètres de la zone UG. Ainsi, les implantations restent possibles à l'alignement ou en retrait avec une bande de constructibilité de 19 mètres.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.48. L'épaisseur de la bande constructible est justifiée.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UD (article 6)

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité d'une épaisseur de 19 mètres

I-3-2 Augmentation des hauteurs autorisées

L'actuel règlement prévoit la hauteur de façade de 12 m maximum avec un faitage à 14m maximum. Il ne permet pas d'implanter des logements à RCH, mais surélevés par rapport à l'espace public, ou bien un niveau de RCH avec une hauteur sous plafond valorisante, adaptée aux contraintes techniques des activités de bureau, d'artisanat ou de commerce, dont l'implantation est souhaitable pour animer la rue. Dans la modification, il est donc prévu de relever la hauteur de façade à 13 m et la hauteur maximum de la construction à 15 m. Le dernier niveau peut toutefois être aménagé en retrait sur rue pour favoriser l'insertion de ces constructions dans des secteurs aux volumétries mixtes. Par ailleurs, il est précisé en annexe du règlement la définition de la façade principale.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.48. Justification réglementaire des hauteurs modifiées.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UD (article 10). L'épaisseur de la bande passe à 19 m.

Annexes au règlement-Lexique des termes techniques. La façade principale est définie p. 7

I-3-3 Compléments de l'article 13 en zone UD et en zone UA

En accompagnement des constructions, la végétalisation de toitures de parking souterrain restait insuffisamment encadrée dans les règlements des zones UD et UA. Il est par ailleurs précisé, au vu des problèmes d'application engendrés. Le nouveau règlement exige donc, sur dalle, une couverture minimum de 1 mètre de terre végétale et des plantations d'arbrisseaux (définition portée en annexe au règlement) et d'arbustes, en zone UD comme en zone UA.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UD et UA (articles 13)

Les alinéa 13/ 3.5 en UD et 13/3. 3 en UA sont modifiés pour exiger sur dalle, une couverture minimum de 1m de terre et la plantation d'arbustes et d'arbrisseaux.

Annexes au règlement-Lexique des termes techniques. Définition d'un arbrisseau p. 4.

I-4 Modification des servitudes L2, L3 et L4 pour création de logements privés au titre du L 123-2 b du Code de l'Urbanisme

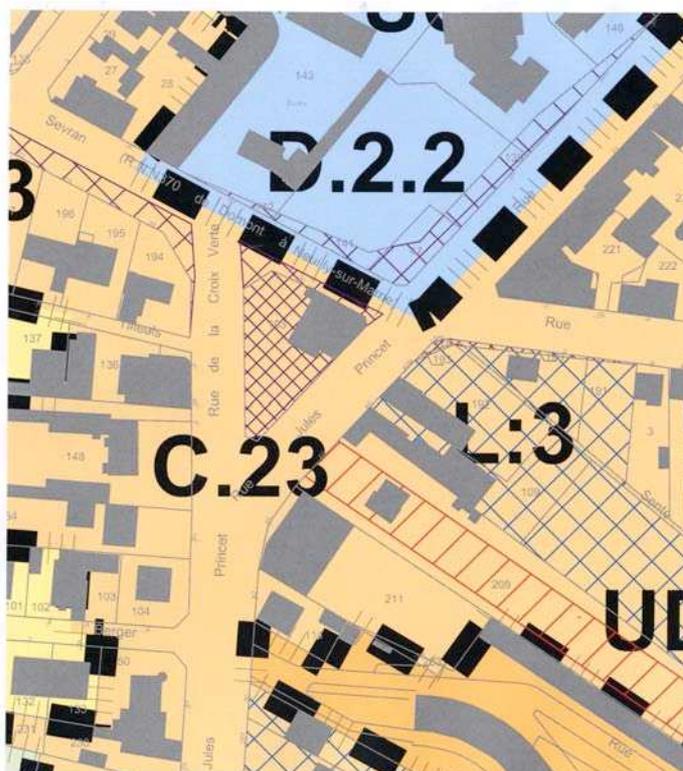
Après des études de faisabilité plus précises, les pourcentages proposés de logement privé au titre du L 123-2 b apparaissent peu compatibles, sur le secteur du Soleil levant, avec les objectifs de la convention passée par la ville avec l'Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France qui y a créé un « secteur d'impulsion ». Les servitudes L2, L3 et L4 pour création de logements privés au titre du L 123-2 b du Code de l'Urbanisme sont maintenues dans la modification avec toutefois une modulation des pourcentages de logement privé exigés. Le % de SHON de logement privé exigé passe de 80% à 70% pour L2 et L3, et à 50% pour L4. L'îlot d'implantation de L2 et L3 possède déjà un nombre important de logement social ce qui conduit à une réduction du % de logement privé permettant une opération comportant 30% de logement social. L'îlot de L4 n'a pas, à ce jour, de logement social. Le % de logement privé est donc davantage réduit.

Par ailleurs, la rédaction actuelle de la justification de ces servitudes dans les dispositions du PLU p. 84, engendre une incertitude d'interprétation. La formulation de cette justification est donc précisée.

**Création de l'emplacement réservé C23
PLU actuel**



Modification du PLU



MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p. 84

Mise à jour et précision du paragraphe 4.5.7 sur les emplacements réservés

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE -

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2-b du code de l'urbanisme pour la réalisation de logements libres en accession ou en locatif.

I-5 Création d'un emplacement réservé au profit de la commune pour aménagement de carrefour C23

En accompagnement des études déjà menée sur le secteur de Soleil Levant et après négociation avec le Conseil Général (qui compétence sur les voies départementales) sur le modus operandi, un emplacement réservé au profit de la commune est créé en vue d'aménager le carrefour de la RD115 et de la RD 44. Cet emplacement marque aussi l'« entrée » du Vieux Pays rattaché au cœur de ville.

L'objectif est d'accompagner les opérations de construction attendues sur ce secteur par un réaménagement du carrefour en espace public de qualité, traité en place, et valoriser ce croisement de deux départementales au lieux dit la Croix Verte.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES

Zone UD

Cet emplacement réservé nouveau au profit de la commune a une superficie de 732 m². Son objet est l'aménagement du carrefour.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE -

Liste des emplacements réservés : rajout du C23

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p. 84 et 95

Mise à jour du paragraphe 4.5.7 sur les emplacements réservés

Mise à jour du paragraphe 6-4 sur la densification et diversification du secteur d'habitation du « Soleil levant » qui prend en compte ce nouvel emplacement réservé.

I-6. Evolution du règlement de la zone UG pour encourager l'adaptation et à la création de nouveaux logements en zone pavillonnaire

I-6-1 Modification de l'article 13

L'article 13 du règlement de la zone UG impose aujourd'hui de créer 20% d'espaces verts par logement en plus d'un minimum de 40% de la surface du terrain à aménager en espace vert. Cette exigence s'avère, d'une part difficilement applicable lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, d'autre part bloquante pour la réalisation de lotissements ou de construction de plusieurs bâtiments, notamment d'habitat, sur une parcelle amenée à être divisée. De ce fait, cette exigence de 20 % d'espace vert par logement est supprimée dans la modification.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.56.

Justification réglementaire de l'article modifiée.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UG (article 13)

La première phrase de l'alinéa 13/3.1 devient : la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

I.6.2 Suppression de l'article 14

Les dispositions réglementaires du UG gèrent aujourd'hui la forme urbaine en volume. Le COS maximum autorisé est actuellement de 0,45 dans le PLU. Or l'application du COS s'avère être un élément bloquant pour certaines extensions ou surélévations ou pour la création de SHON supplémentaire dans le volume bâti (aménagement de combles) dans des constructions majoritairement existantes. La suppression du COS dans la modification permettra l'évolution de ce tissu en accord avec les besoins de la population (ratio de m²de surface habitable par habitant en progression constante....).

De ce fait, la possibilité de gérer les COS en cas de division de terrain ne trouve plus à s'appliquer.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, pp.87, 88.

Suppression du paragraphe concernant la possibilité de gérer les COS en cas de division

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UG (article 14) . Cet article devient sans objet.

I-6-3 Modification des articles 6 et 8 de la zone UG en accompagnement de la suspension de l'application de l'article R.123-10-1 nouveau.

En accompagnement de la suspension de l'application de l'article R. 123-10-1 du code, l'article 6 du règlement en UG est précisé. L'alinéa 7/1.5 exige que pour les opérations d'aménagement, la vue sur les cœurs d'îlots soit conservée non plus entre chaque lot comme dans le PLU actuel mais pour les façades présentant un linéaire de plus de 20 mètres. L'objectif est de permettre, tout en préservant des vues sur le coeur d'îlot, d'édifier de maisons mitoyennes.

L'article 8 est également revu : l'inter distance exigée entre les bâtiments est de 8 m dans le PLU. Elle est ramenée à 5 mètres minimum pour rendre cette distance cohérente avec les prescriptions de l'article 7 (implantation minimum à 2,50 m de la limite séparative).

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.54.

Les dispositions réglementaires précisées des articles 6 et les nouvelles dispositions réglementaires de l'article 8 sont justifiées.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UG (articles 7, 8)

L'alinéa 7/1.5 précise : pour les opérations d'aménagement, la vue sur les cœurs d'îlots doit être conservée pour les façades de une ou plusieurs constructions présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

L'alinéa 8/1 réduit l'inter distance minimum entre 2 bâtiments à 5m.

II Faciliter l'implantation d'équipements et de services d'intérêt général

II-1 Favoriser l'implantation d'équipements et services d'intérêt général dans les zones UD, UG et adapter le règlement de la zone US

II-1-1 Suppression de la bande de constructibilité en UD et UG pour les d'équipements et services d'intérêt général

Dans le PLU, les équipements ou des services d'intérêt général en zones UG et UD obéissent, à l'article 6, aux mêmes règles que les autres destinations, à savoir s'implanter dans la bande de constructibilité. Or, l'épaisseur des bandes de constructibilité des zones UD et UG pose actuellement problème pour y implanter des équipements ou des services d'intérêt général (avec un recul de 4m en UG, avec ou sans recul en UD), ainsi que le mettent en lumière les études de faisabilité menées. Aussi, la rédaction de l'article 6 de chacune de ces zones est modifiée pour proposer une implantation des équipements ou services

d'intérêt général non limitée par une bande, car les profondeurs des bâtiments sont corrélées à des programmes variés (EPHAD, crèche...) et susceptibles d'évoluer dans le temps.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, pp. 48, 54.

Justification réglementaire des alinéa 6/2.1 du règlement du UD et UG

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UD, UG (articles 6)

La bande de constructibilité en UD et UG est supprimée pour les d'équipements et services d'intérêt général

II-1-2 Création d'une bande de non constructibilité de 8 mètres en fond de parcelle

Dans le PLU, l'article 7 du règlement des zones UG, UD et US préconise des implantations similaires pour toutes les constructions autorisées, quelques soient leurs destinations. En UG, l'implantation par rapport à la limite de fonds de parcelle est de H/3 ou 8m minimum en cas de vue, H/3 et 2,5 m minimum en absence de vues. En UD, l'implantation par rapport à la limite de fonds de parcelle est de H/2 ou 8m minimum en cas de vue , H/2 et 4 m minimum en absence de vues. En US, l'implantation par rapport à la limite de fonds de parcelle est de H/2 ou 8m minimum en cas de vue, H/3 et 2,5 m minimum en absence de vues.

Dans la modification, en accompagnement de la suppression de la bande de constructibilité pour les équipements, dans la modification, l'article 7 évolue. L'implantation des équipements ou des services d'intérêt général, avec ou sans vue, devra se réaliser à une distance minimale de 8m de la limite de fond de parcelle.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, pp. 48, 54, 67.

Justification réglementaire des nouvelles dispositions des alinéa 7/1, 7/2 et 7/2.2 du règlement du UD, UG et US à savoir la création d'une bande non constructible en fond de parcelle.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UD, UG, US (articles 7)

Une bande non constructible de 8 m d'épaisseur est créée à l'arrière pour les équipements ou des services d'intérêt général

II-2 La création d'une mosquée dans le P.R.U.

Rappels sur le PRU :

Cette modification du P.L.U. et le projet urbain qu'elle porte s'inscrivent dans une démarche en cours de requalification des quartiers nord d'Aulnay-sous-Bois. Il est rappelé que l'aménagement du quartier est structuré autour de trois

grands volets intégrés dans un programme de rénovation urbaine (PRU), inscrit dans un dossier ANRU. Ce programme comporte notamment les actions majeures suivantes en matière des services à la population :

- ✓ *la restructuration du rez-de-chaussée du bâtiment Le Galion. Cette action prévoit pour partie :*
 - *la relocalisation du marché forain et des commerces occupant la galerie marchande du rez-de-chaussée du Galion, au sein d'un futur complexe commercial , à l'ouest de la rue Edgar Degas.*
 - *la réalisation d'équipements et installations publics, d'intérêt collectif et à dominante culturelle : une bibliothèque, un centre de danse, un espace « auditorium », des bureaux du Logement Français. Y sont associés l'aménagement de réserves et d'une offre de stationnement restructurée en sous-sol.*

- ✓ *la création d'un pôle de services sur une parcelle dégagée par la transformation partielle de la RN2 en boulevard urbain (cf. ci-dessous), et formant « entrée de quartier » à la hauteur de la rue Eugène Delacroix.*

- ✓ *l'aménagement de deux parcs urbains entre les deux branches de la RN 2, valorisant des espaces non bâtis et leur conférant un rôle de lien « vert » inter quartier, pouvant servir de support aux déplacements par modes doux.*

- ✓ *des actions sur l'habitat existant: la réhabilitation, la restructuration d'immeubles comme le Galion, des démolitions partielles, des résidentialisations d'immeubles existants dans plusieurs secteurs, des démolitions et des reconstructions partielles d'îlots.*

- ✓ *de façon générale, le traitement qualitatif, la requalification des espaces extérieurs publics et privés, existants et futurs.*

Pour accompagner le programme de rénovation urbaine en permettant une restructuration réelle de la trame urbaine entre le nord et le sud de la RN 2, le projet routier de reconfiguration radicale de la RN 2 en boulevard urbain est un élément essentiel de l'intégration des quartiers nord, en particulier au droit du secteur Galion / Eugène Delacroix. Les travaux routiers sont achevés sur la partie ouest et restent en cours sur la partie est.

Au delà des services d'intérêt général et équipements mentionnés ci dessus et pris en compte dans le PLU approuvé, l'objectif pour la commune est de compléter ce programme d'équipements pour l'ensemble des quartiers Nord et de créer un lieu institutionnel à la disposition des habitants. Une mosquée est ainsi projetée sur les terrains dégagés par la nouvelle emprise de la RN2. Elle sera intégrée à cet espace vert à créer sur la partie Est, et à proximité des îlots d'habitat au nord comme au sud du bd urbain (cf le plan ci-joint). Son emprise

au sol sera minimisée et son organisation pourra permettre une utilisation festive conjointe de la mosquée et de l'espace vert dans une articulation étroite.

Le réseau d'espaces verts de la ville sera complété par la transformation de la Place Saturne en espace vert. Ce nouveau petit espace vert agrémentera ce secteur majoritairement minéral et donnant une forte impression de densité du fait de la présence de bâtiments imposants : le Galion et plusieurs tours.

Cette localisation paraît en cohérence avec l'enjeu essentiel d'atténuation de la coupure urbaine constituée par la RN2 auquel le projet global sur les quartiers Nord de la ville répond.

Du fait de ce projet de mosquée, le règlement de la zone UV est complété (article 2) pour permettre l'édification d'un complexe culturel. Si cette modification touche toute la zone, il convient toutefois de préciser que l'essentiel du foncier de la zone UV est public. Il appartient à la commune ou au département.

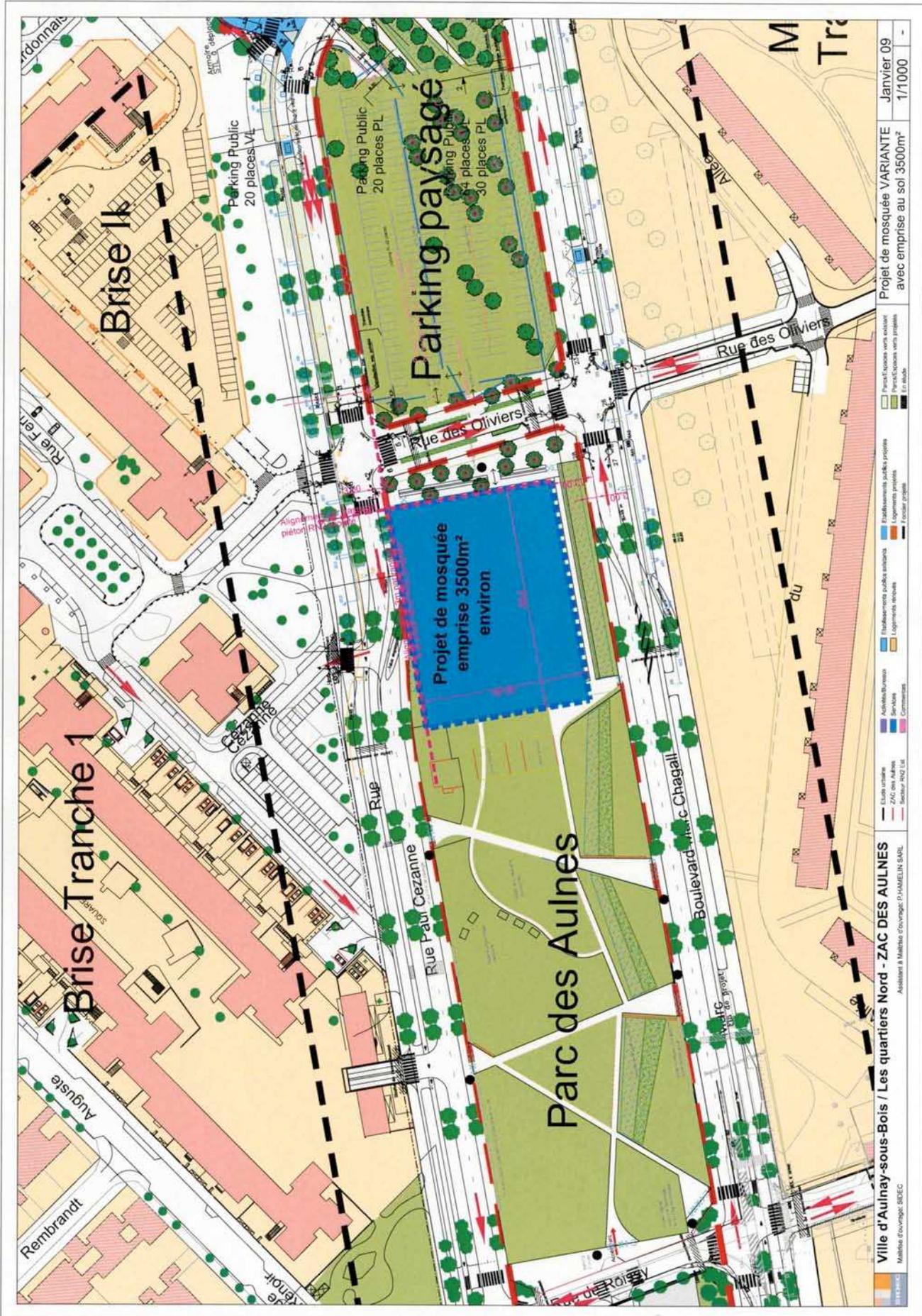
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.70

Justification réglementaire de l'article 2 modifié.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UV (article 2)

L'alinéa 2/1 est complété pour permettre d'édifier des constructions à vocation culturelle.



II-3 Modification de l'objet de l'emplacement réservé C3 au bénéfice de la commune en faveur d'un espace vert.

L'emplacement réservé C3 a pour objet dans le PLU actuel la création d'un équipement petite enfance. Un projet alternatif a été étudié par les services de la ville sur des terrains appartenant déjà à la commune et avec une situation plus favorable par rapport aux centralités de quartier. Aussi cet emplacement réservé est-il conservé dans la modification mais avec un objectif de création d'espace vert complémentaire au parc Emile Zola assez exigu et situé à proximité immédiate de ce terrain.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.84

Mise à jour du paragraphe 4.5.7. sur les emplacements réservés.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Liste des emplacements réservés : la superficie et les contours de cet emplacement réservé sont inchangés. Son objet est la création d'un espace vert.

III L'adaptation au contexte économique nouveau

III-1 Adaptation de l'orientation d'aménagement, des servitudes pour création de voirie et des emplacements réservés dans les ZAE Nord

La conséquence des études poursuivies sur les ZAE Nord se retrouve dans la modification. (Cf. le plan général du projet sur la zone).

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°2: Restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière évolue pour prendre en compte le choix de requalifier le réseau viaire existant plutôt que de créer une voie nouvelle Nord-Sud et prolonger l'entrée dans le quartier par une voie nouvelle et la réalisation d'une placette.

L'emplacement réservé C 17 est modifié, sa surface étant réduite du fait de la diminution de l'élargissement prévu en corrélation avec l'abandon du projet la nouvelle voie Nord-Sud. Cette réduction s'accompagne de la création des emplacements réservés C18, C20 et C21 pour élargissement de voies en vue de requalifier les rues Jacquard, de Broglie et B. Pascal.

La servitude pour voirie nouvelle III au PLU (indiquée par erreur II sur le plan de zonage du PLU actuel) est donc supprimée. Un nouvel emplacement réservé pour voirie III est créé pour faire déboucher la rue Pascal sur le futur rond-point attendu sur la RN2 Est et devant assurer une liaison meilleure et directe depuis l'autoroute et en entre la Fosse à la Barbière et Garenne-Mardelle.

**MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°2:
Restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des
Mardelles, de la Fosse à la Barbière.**

**L'orientation modifiée dans son graphisme et son texte prend en compte le
nouveau maillage viaire projeté.**

**MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES
DISPOSITIONS DU PLU, p. 84, 94.**

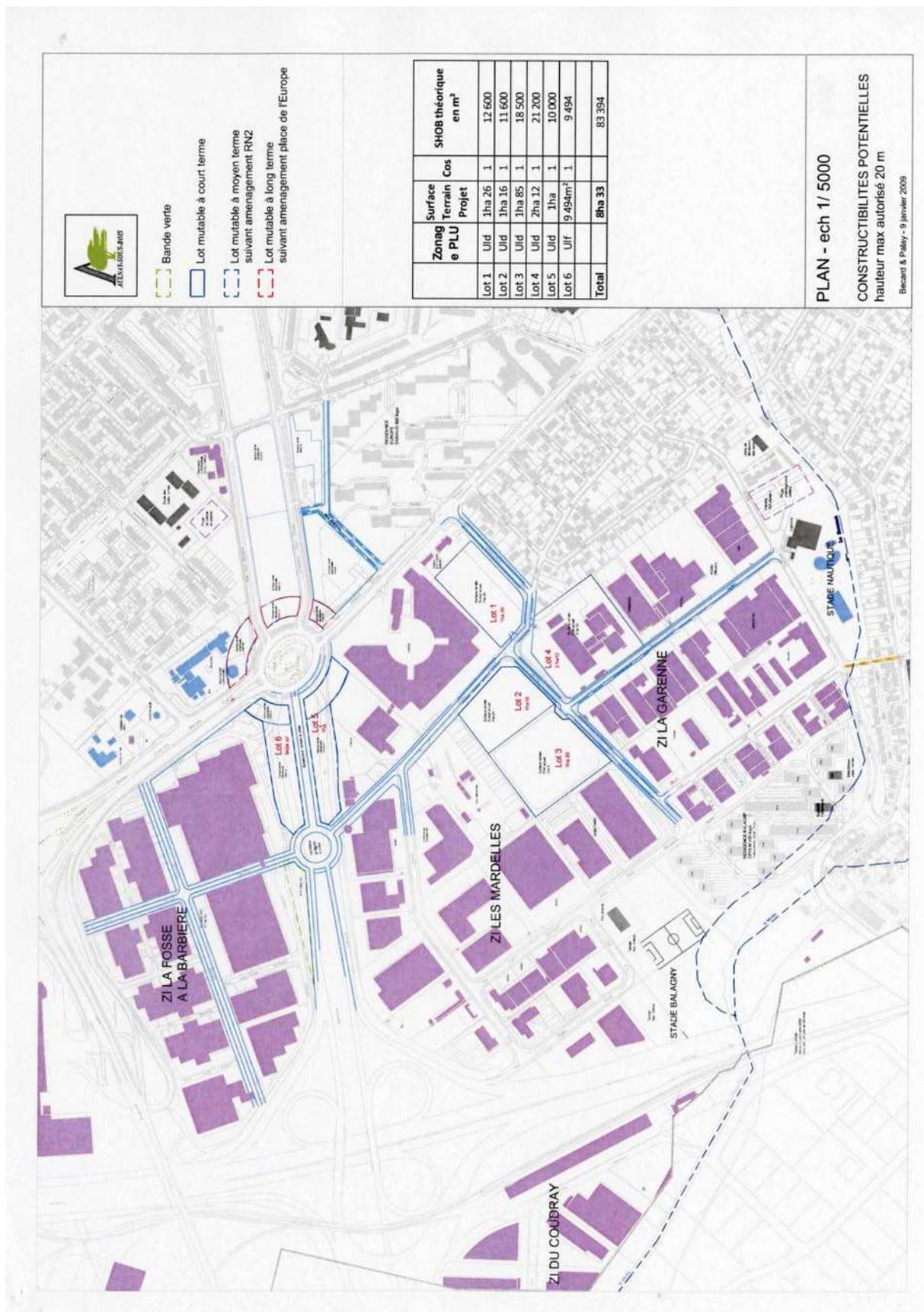
**Mise à jour du paragraphe 4.5.7 sur les emplacements réservés et du
paragraphe 6.2 sur l'orientation d'aménagement**

**MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES
Zone UI**

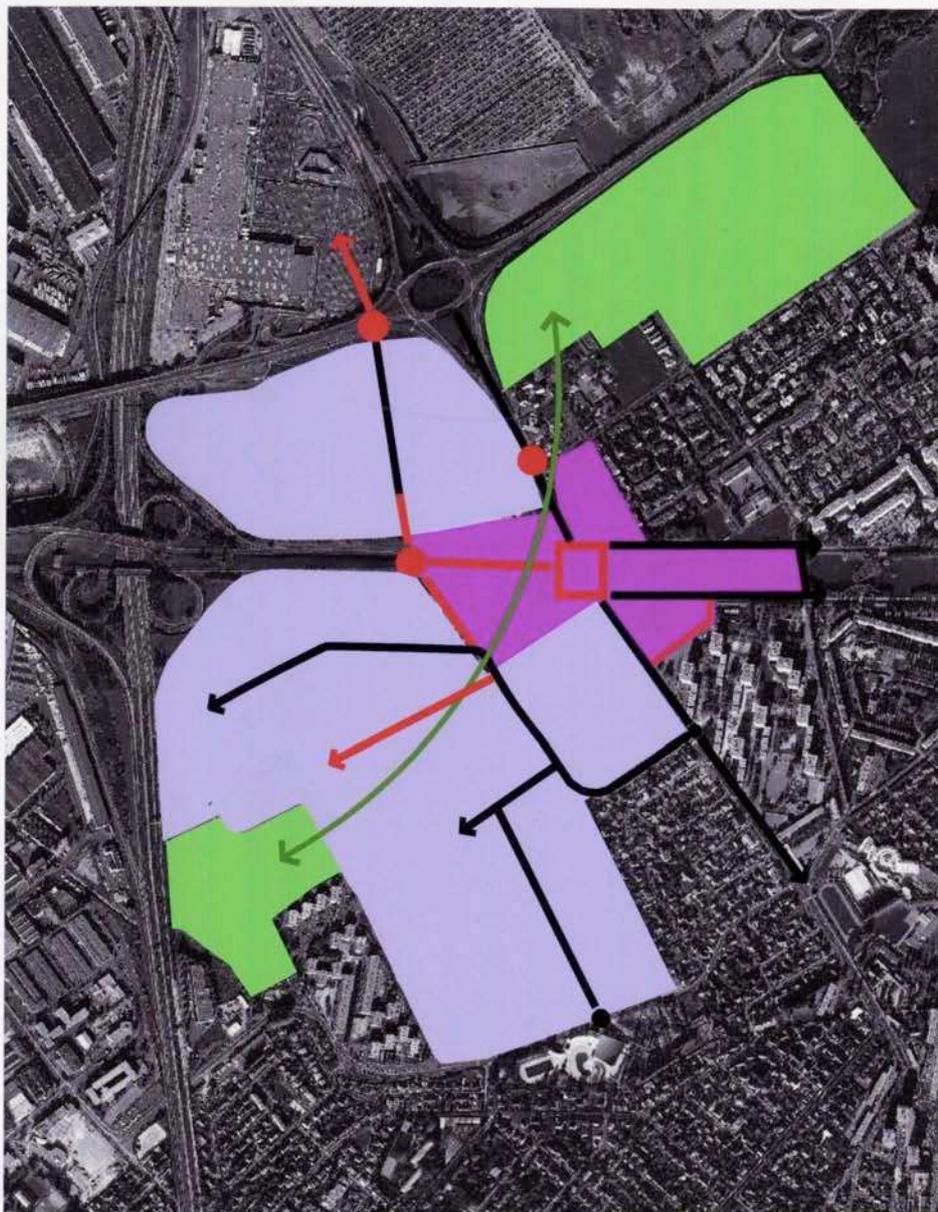
**La surface de l'emplacement réservé C17 passe de 3949 m² à 2850 m².
Son périmètre est modifié.**

**Création d'emplacements réservés C19, C20, C21 d'une superficie
respective de 225, 1492 et 76 m² en vue d'élargir les voies.**

**Liste des emplacements réservés et tableau des emplacements réservés au
titre du 123-2-c.**



Restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière

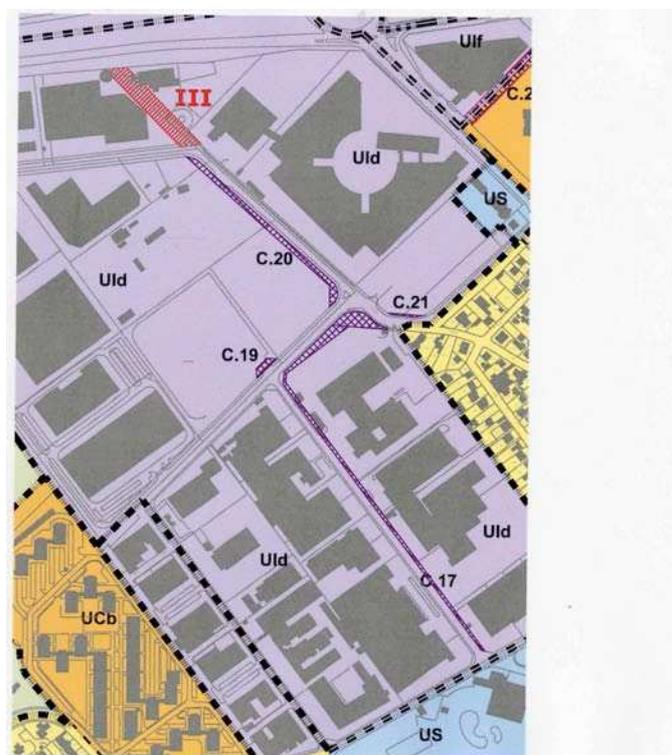


Voie existante et carrefour à aménager			Activités à restructurer
voie nouvelle à créer			Activités de service et tertiaire à favoriser
Porte d'entrée principale du parc d'activités			Parc urbain existant ou à requalifier
Entrée à créer			
principe de liaison douce à créer			

**ZAE Nord
PLU actuel . Emplacements réservés**



Modification du PLU. Emplacements réservés et servitudes



III-2 Vers un développement économique plus large dans les ZAE Nord :

Le contexte :

Le PRU prévoit la création d'une zone d'activité en entrée de quartier, entre les deux branches de la RN 2, à l'ouest. L'objectif est de répondre aux besoins en emplois de ces quartiers en s'inscrivant dans la continuité et la complémentarité des quartiers économiques situés à l'ouest du carrefour de l'Europe. Ce secteur d'activité nouveau, partie de la ZAC des Aulnes, constitue le zonage UIj. A l'automne 2008, un promoteur a été retenu par la commune. Il envisage de développer le programme prévu en partant de l'Est pour finir par un bâtiment à vocation hôtelière ou tertiaire en tête d'îlot. Mais il s'interroge sur la faisabilité à court terme d'un tel programme au vu de la conjoncture économique actuelle.

III-2-1 Extension de la zone UIf sur le terrain dit « Renault »

Les études engagées sur les ZAE Nord ont été poursuivies pour aboutir au constat de difficile mise sur le marché des terrains aujourd'hui disponibles pour des activités autres que le commerce. Aussi, le terrain dit « terrain Renault », parcelle n° DV 2, ayant subi un sinistre en 2005, resté depuis lors à l'état de friche, passe de la zone UId (visant la modernisation des ZAE) dans le PLU actuel, à la zone UIf dans la modification. Ce secteur est dévolu au développement du projet souhaité par la collectivité (commerces majoritaires accompagnés d'un immeuble de bureau sur le rond-point), ce en cohérence avec l'orientation d'aménagement sur les ZAE. La surface du UIj est réduite car la moitié du rond-point de l'Europe passe de UIj en en UIf

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES

Zone UI

Extension du secteur UIf de 2,3 hectares ; réduction de la surface du secteur UId de 2 hectares, et de UIj de 0,3 hectares. Ces changements de secteur favoriseront la réalisation de ce projet.

III-2-2 Projet de création d'une voie nouvelle

En accompagnement de ce projet, un emplacement réservé nouveau est créé dont le bénéficiaire est la commune : C22. Son objet est d'aménager une voie nouvelle et créer de nouvelles façades aux terrains adjacents, dits terrains « Renault » et « Emmaüs ». Cette rue permettra également une meilleure desserte par bus des habitations existantes et futures ainsi que des futures activités.

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT n°2: Restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière.

L'orientation prend en compte cette voie nouvelle à créer.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.84

Mise à jour du paragraphe 4.5.7. sur les emplacements réservés.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES

Zone UI

Création d'un emplacement réservé d'une superficie de 2360 m2 en vue de créer une voie nouvelle.

Liste des emplacements réservés

III-3 Modification de l'article 2 de la zone UI

Dans le zonage UIId du PLU, le règlement favorise la tertiarisation de la zone aux dépends du commerce et de l'entrepôt pur. Des zones spécifiques sont en effet dédiées à l'accueil des centres commerciaux d'importance ou d'activités logistiques de grande ampleur (UIf et UIg). Le règlement de cette zone permet donc d'installer des activités commerciales ou d'entrepôt comme activité d'accompagnement ou prolongement direct d'activités de production.

La modification précise l'expression de cet objectif et autorise ces destinations à titre accessoire si elles sont minoritaires en surface (SHON). L'article 2 du règlement du UIId est repris dans ce sens. Ces locaux de commerce et d'entrepôt liés à une activité principale autorisée sur la zone, sont autorisés lorsqu'ils représentent moins de 30 % pour les commerces, et 45% pour les entrepôts, de la SHON totale de la dite destination.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p. 63.

Justification réglementaire de l'article 2

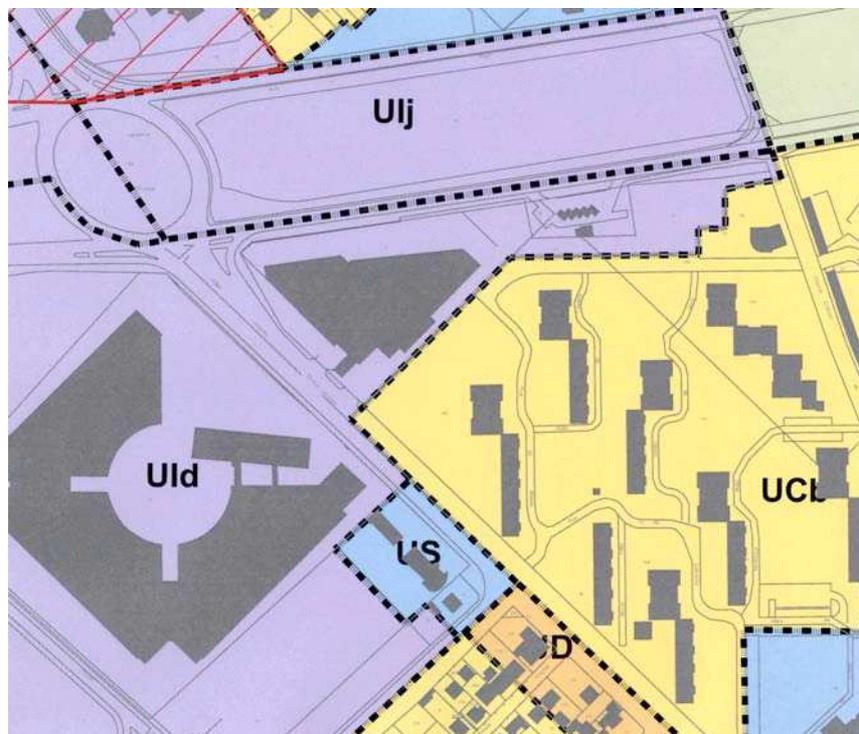
MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zone UI (article 2)

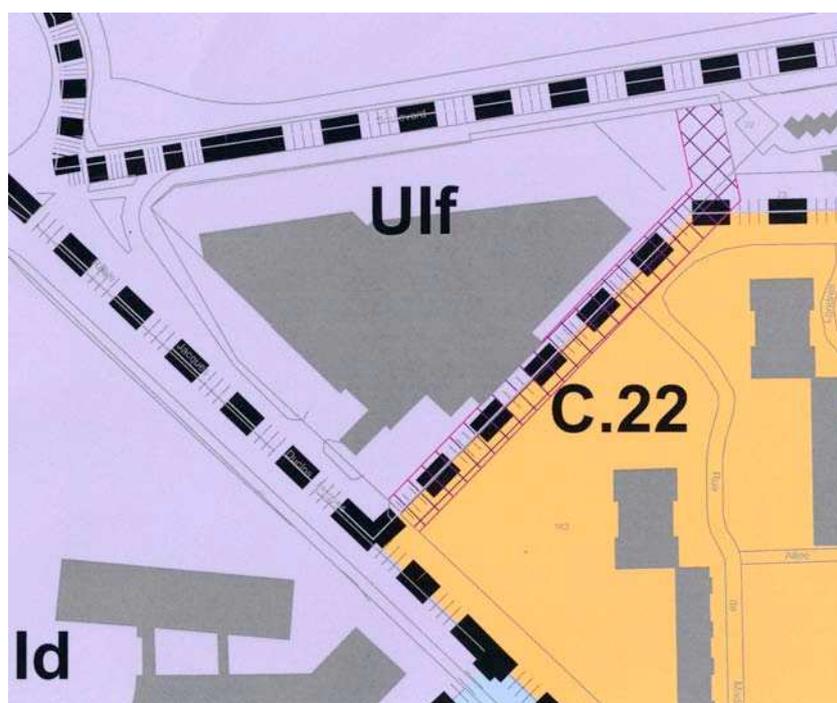
Les alinéas 2.1 et 2.3 précisent les conditions d'implantation du commerce et des entrepôts dans les zones non dévolues à ces activités.

Zonage des terrains Renault et création d'une emplacement réservé pour voie nouvelle C22

PLU actuel



PLU modifié



III-4 Favoriser le développement commercial du centre-ville

Dans l'article 2 du règlement, le PLU actuel autorise le commerce en zone UA à condition que l'implantation commerciale ne dépasse pas 300 m² de surface de vente.

Toujours en cohérence avec l'objectif du PADD d'enrichir la dynamique économique, le soutien à l'activité commerciale du centre-ville (zone UA) nécessite aujourd'hui d'afficher un périmètre de développement de commerce ne limitant pas les surfaces d'implantation commerciales et encourageant la diversité commerciale. Cette démarche accompagne les réflexions de l'Etat et des CCI, suite à la loi sur la modernisation de l'économie, qui visent un rééquilibrage de l'offre commerciale entre centre et périphérie. Pour ce faire, l'article 2 du règlement est revu dans la modification pour permettre l'installation de commerces sans maximum de surface de vente.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p. 41.

Justification réglementaire de l'article 2 afin de favoriser le commerce sans exclusive.

MODIFICATION DU REGLEMENT

Zone UA (article 2)

L'alinéa 2/3 est supprimé.

IV- Précisions et rectification d'erreurs matérielles mineures

IV-1 Précision des emplacements réservés C14 et C5, mise à jour et rectification de la liste et des dessins des emplacements réservés

IV-1-1 Précision du C14 à Ambourget

En conséquence du plan directeur municipal des espaces publics établi en décembre 2005 et approfondi quant au dessin des futurs espaces publics à requalifier sur l'ensemble du quartier Ambourget, le dessin des emplacements réservés pour élargissement de voirie dont la commune est bénéficiaire (C.14) a un peu évolué au Nord-Ouest du quartier. Les surfaces et les ponctuellement les périmètres ont été modifiés au tableau récapitulatif porté sur le règlement graphique. La surface du C14 passe de 33 108 à 33 363 m².

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.84

Mise à jour du paragraphe sur les emplacements réservés

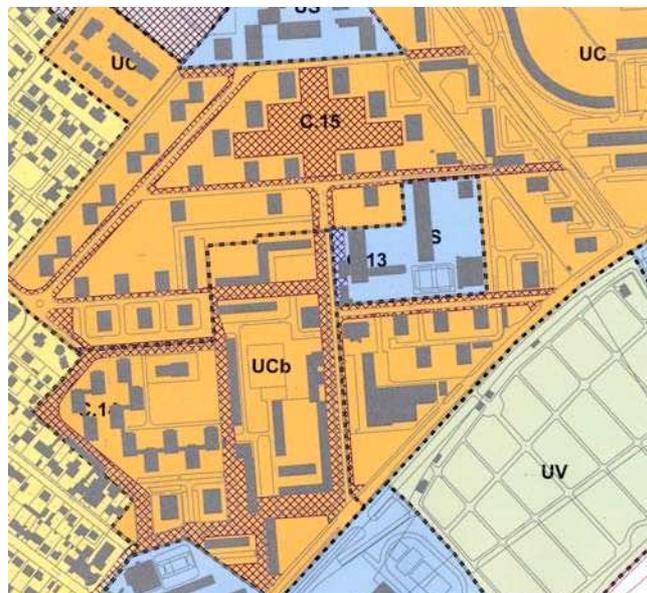
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES

Zones UC

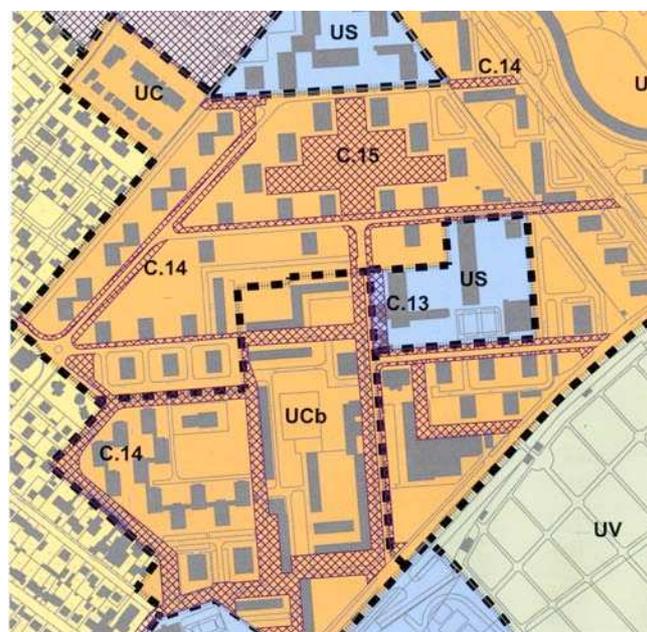
Liste des emplacements réservés

La surface du C14 passe de 33 108 à 33 363 m².

**Modification de l'emplacement réservé pour élargissement de voie C 14 à
Ambourget
PLU actuel**



PLU modifié



IV-1-2 Précision de l'emplacement réservé au bénéfice de la commune C 5 à Chanteloup et suppression de la marge de recul

L'étude menée par la ville sur le secteur de ZAE de Chanteloup conduit par ailleurs à préciser l'emplacement réservé C5 au bénéfice de la commune. Son objet est l'élargissement de voie. Il passe d'une largeur de 2 à 4 mètres au nord de la rue E. Schuller, côté foncier de L'Oréal, en vue d'aménager à terme dans les conditions optimum des trottoirs plantés et la piste cyclable du tram-train qui mènera à la gare d'Aulnay. En complément, la marge de recul côté sud de la rue E. Schuller est supprimée, car son utilité est réduite par les opérations de réhabilitation d'immeubles implantés à l'alignement sur cette voie. La surface de l'emplacement réservé C5 passe de 356 m² à 596 m².

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.84

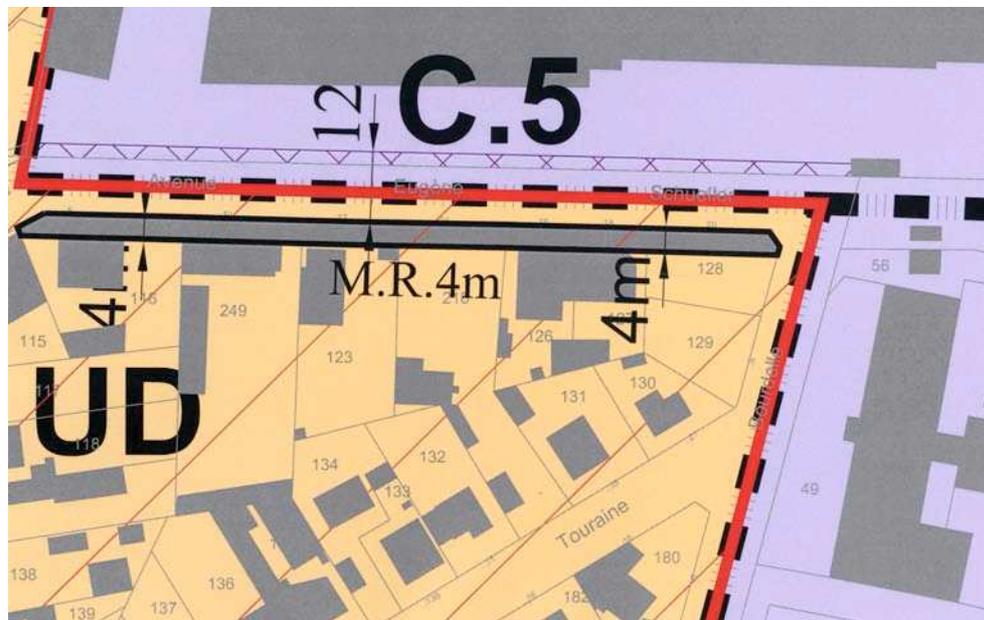
Mise à jour du paragraphe sur les emplacements réservés

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES

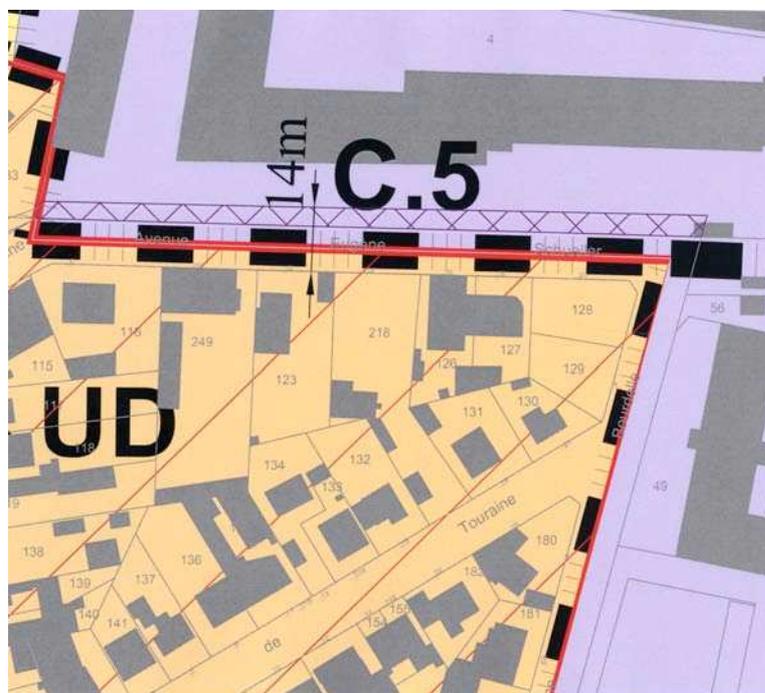
Zones UI

Liste des emplacements réservés

**Modification de l'emplacement réservé pour élargissement de voie C 5 et suppression de la marge de recul à Chanteloup
PLU actuel**



PLU modifié



IV-1-3 Suppression de la D5

Par ailleurs, l'emplacement réservé D.5 correspondant à l'entrée du parc du Sausset dans le cadre du réaménagement de la RN2 est supprimé car les travaux ont été réalisés.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p.84

Mise à jour du paragraphe sur les emplacements réservés

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES

Zones N

Liste des emplacements réservés : suppression de la D5

IV-1-4 Rectification du tableau et des dessins des emplacements réservés au titre du L.123-2-c

Le tableau (la numérotation) et le dessin des emplacements réservés pour voirie nouvelles au titre du L.123-2-c sont mis en cohérence dans le cadre de cette modification. Le secteur délimité pour la servitude pour voirie II est ajouté dans la modification car il avait été oublié au PLU (en plus de l'erreur de numérotation portée au plan de zonage). Son objet est la création d'un cheminement piéton entre la RD 115 et la RN 370 visant à désenclaver le quartier Ambourget-Mitry à terme.

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE - ZONES CONCERNEES

Zone US

Tableau des servitudes au titre du L. 123-2. c

IV-4 Article 3

Dans l'article 3/1 du règlement de toutes les zones sauf UV et N, une erreur matérielle s'est glissée. Cet article fait référence au R. 111-5 et non au R. 111-4 du code de l'urbanisme.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU

Explication des choix retenus, conditions de desserte par les voies et réseaux, articles 3 et 4 pour les zones UA, UC, UD, UG, UI, US, A. R. 111-4 est remplacée par le R. 111-5

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Toutes zones sauf UV et N

La référence au R. 111-4 est remplacée par le R. 111-5.

IV-5 Articles 2

Dans les zones UD et UG du PLU, une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de l'article 2.3 qui engendre des problèmes d'interprétation. Cet article autorise aujourd'hui l'extension, la reconstruction sans changement de destination d'une construction à destination d'activité artisanale, d'entrepôts à deux conditions qui demeurent inchangées.

Or cet article fait référence au R. 111-3 du code de l'urbanisme qui autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre nonobstant les dispositions du règlement du PLU. Comme précisé p.36 du rapport de présentation : les dispositions du PLU, le PLU s'oppose à cette reconstruction uniquement en zone UA. La mention « reconstruction » est donc supprimé dans ces articles du règlement dans la présente modification.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zones UD, UG, articles 2

Suppression de la mention reconstruction

IV-6 Article 13

L'alinéa 4.6 de l'article 13 de la zone UC indique que les travaux d'extension ou de surélévation et de résidentialisation de constructions existantes peuvent ne pas respecter les normes de l'article 13/4 pour la végétalisation des parkings. La rédaction maladroite de cet article pose des problèmes d'application qui conduisent à supprimer cet alinéa de l'article 13 de la zone UC. Les constructions existantes comme les constructions neuves sont donc dorénavant soumises à la même règle quant à la plantation des aires de parking en vue de les qualifier.

MODIFICATION DU REGLEMENT- ZONES CONCERNEES

Zones UC (articles 13)

Suppression de l'alinéa 13/4 .6

IV-7 Rectification d'une erreur matérielle

Dans le rapport de présentation, les dispositions du PLU, le paragraphe relatif aux risques de pollution des aquifères (p. 113) est mis en cohérence avec le diagnostic. Sa formulation est corrigée conformément aux remarques du SEDIF qui indiquait : des périmètres de protection sont nécessaires et en cours d'étude.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION : LES DISPOSITIONS DU PLU, p. 113

Les aquifères sont soumis à des risques de pollution et des périmètres de protection à établir sont nécessaire.

V- Incidences de la modification

Cette modification est sans incidence sur les servitudes d'utilité publique sur la commune.

L'équilibre entre zones naturelles et zones urbaines demeure inchangé. (Cf. le tableau des surfaces des zones et la cartographie simplifiée remise à jour dans les dispositions du PLU.) Cette modification s'avère par ailleurs compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.), ainsi que développé dans le rapport de présentation du P.L.U. : les dispositions du P.L.U. (pages 17 à 19).

Du fait de son contenu, cette modification s'avère également sans incidence sur l'évaluation environnementale, présentée dans le Rapport de présentation, les dispositions du PLU et dont le résumé non technique est communiqué en dernières pages du document Résumé non technique du PLU.

Tableau des superficies

ZONES	Secteurs	Surface en hectares	Part du territoire communal	Modification juin 2009	
UA		27,5	1,7%	27,5	1,7%
dont	UAa	2,8		2,8	
UC		157	9,7%	158	9,7%
dont	UCa	8,1		8,1	
	UCb	87,2		88,3	
UD		67,5	4,2%	67,5	4,2%
dont	UDa	32,2		32,2	
UG		584,5	36%	584	36,1%
dont	UGa	27,31		27,31	
	UGb	13,4		13,4	
	UGc	9,9		9,9	
	UGd	5,5		5,5	
	UGe	13,18		13,18	
UI		458	28,3%	457,3	28,2%
dont	UIa	15,8		15,8	
	UIb	98,2		98,2	
	UIc	9		9	
	UId	64		62	
	UIe	12		12	
	UIf	83		85,3	
	UIh	9,5		9,5	
	UIi	162,8		162,8	
	UIj	3,7		3,4	
US		94,4	5,8%	94,4	5,8%
UV		59,4	3,7%	59	3,7%
N		159,3	9,8%	159,3	9,8%
dont	Na	2,6		2,6	
A		12,7	0,8%	12,7	0,8%
TOTAL		1619,7	Nouvelles limites communales	1619,7	

Modifications apportées au rapport de présentation, les dispositions du PLU

N° de page	Modifications
35	carte des zonages modifiée
36-37	modalités d'application du R123-10-1
41	zone UA justification réglementaire des articles 1 et 2
42	zone UA justification réglementaire des articles 3 et 4
47	zone UD justification réglementaire des articles 3 et 4
48	zone UD justification réglementaire des articles 6, 7 et 10
53	zone UG justification réglementaire des articles 3 et 4
54	zone UG justification réglementaire des articles 6, 7 et 8
56	zone UG justification réglementaire des articles 13 et 14
59	zone UC justification réglementaire des articles 3 et 4
63	zone UI justification réglementaire des articles 1, 2, 3 et 4
67	zone US justification réglementaire des articles 3, 4 et 7
70	zone UV justification réglementaire des articles 1 et 2
84 (§4.5.7)	les emplacements réservés
87-88 (§5.2.2)	les grandes évolutions dans l'écriture des règles d'urbanisme
89	un tableau d'évolution de superficie des zones du PLU est annexé au dossier
95 (§6.2)	La restructuration de la ZAE de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière
93 (§6.4)	La densification et la diversification du secteur d'habitation du Soleil Levant
115 (§8.4.2)	Rectification d'une erreur à la demande du SEDIF

Modifications apportées aux annexes du règlement

N° de page	Modifications
4	Définition « arbrisseau »
7	Complément de définition « façade principale »
10	Définition « réhabilitation »

Modifications apportées aux pièces graphiques

Secteurs concernés	Modifications
Rue E.Schuller	C5. élargissement de 2 m Suppression de marge de recul
Les Mardelles	C17, C19, C20, C21, C22. Modification de l'emplacement pour voirie III
Balagny	Report de la limite UCb sur UV (20 m de largeur).
Terrain « Renault » Parcelle DV 2	Passage de UId à UIf.
Cité de l'Europe Terrain « Renault »	Ajout de la réserve C 22.
Fosse à la barbière	Suppression du secteur de projet B, Modification de zonage UIf et UId.
« Gendarmerie » parcelle R 156	Passage de UG à Ucb
Ambourget	Modification de la C 14.
Parc du Sausset	Suppression de la D5
Parcelle DM 46	erreur matérielle : ajout de l'emplacement réservé pour voirie II
Soleil Levant	Ajout de la C 23.

ZONES	ARTICLES													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ZONE														
UA		2/3	3/1										13/3.3	
UC			3/1										13/4.6	
UD		2/3	3/1			6/1 6/2.1	7/1			10/1			13/3.5	
UG		2/3	3/1			6/2.1	7/1.5 7/2	8/1					13/3.1	14/1 14/2 14/3
UI		2/1 2/3	3/1											
US			3/1				7/2.2							
UV		2/1												
A			3/1											