



LEXIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U): Le plan local d'urbanisme (PLU) est le nouveau document d'urbanisme créé par la loi solidarité et renouvellement urbain de décembre 2000. Le PLU se distingue du POS sur deux points essentiels. D'abord, il est clairement pensé dans une logique de projet global pour la ville toute entière. Ensuite, il est élaboré en concertation avec l'ensemble des habitants et de tous ceux qui exercent une activité à Aulnay.

Ce projet global, définissant les intentions générales de la Ville quant à son évolution, doit être fondé sur le principe du développement durable qui demande de répondre aux besoins des générations présentes sans préjudice pour les générations futures. Cette approche propose de nouvelles pistes de réflexion pour l'évolution de la ville car il s'agit de considérer ensemble et de manière équilibrée, le développement économique, le respect de l'environnement et des ressources naturelles, la satisfaction des besoins des habitants en logements, services, équipements, déplacements.

Il détermine ainsi l'évolution d'une ville et pour ce faire, il obéit à des principes généraux définis ainsi:

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement» (article L.110 du code de l'urbanisme).

Contenu du PLU:

Un rapport de présentation comprenant un diagnostic d'ensemble à partir duquel sont déterminés les enjeux et les grandes orientations de la politique d'urbanisme de la Ville,

Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui résume la vision de la ville telle qu'elle devrait être dans le futur pour le bien-être de ses habitants et la protection de l'environnement,

Un règlement précisant dans quelles conditions la construction de bâtiments est autorisée dans les différentes parties de la ville,

Des plans qui complètent le règlement et facilitent son application en délimitant les secteurs concernés par ses différents articles,

Des annexes informatives notamment sur les servitudes qui s'appliquent sur le territoire communal.

Les différentes zones et leur typologie

UA Le centre ville dense et animé

Zone dense du centre ville, où l'habitat collectif continu est dominant, et regroupant les principaux pôles d'attractivité et d'animation de la ville.

Objectif ~ Renforcer les fonctions urbaines, en encourageant la constructibilité et en permettant la création de fronts urbains continus. Le réaménagement de la gare et de ses abords constitue le moteur de cette zone.

UD Les franges des espaces de centralités

Zone de densité intermédiaire avec de petits centres de quartier.

Objectif ~ Constituer un tissu urbain mixte à dominante d'habitat collectif, formant transition entre le centre (UA) et les espaces pavillonnaires (UG).

UG Le tissu pavillonnaire

Ensemble des secteurs pavillonnaires où l'habitat individuel est nettement dominant.

Objectif» Préserver la morphologie urbaine (volumétrie, implantation des constructions, perception des jardins) et valoriser l'ambiance de ces quartiers tout en permettant l'entretien et l'adaptation du bâti.

UC Les opérations de grands ensembles

Secteurs d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières.

Objectif» Permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique, avec des règles de constructibilité plus restreintes notamment en termes de hauteur, et son évolution (réhabilitation du bâti et des espaces libres notamment, tout en préservant les éléments végétaux de qualité).

UI Les espaces d'activités

Espaces d'activités économiques, principalement localisés au nord et nord-ouest de la commune.

Objectif» S'adapter au mieux aux conditions économiques pour maintenir un tissu économique riche, avec des règles d'urbanisme adaptées à chaque site. Des regroupements de zones d'activités et un traitement adapté des espaces publics visent à moderniser l'image de ces secteurs.

US Les grands sites d'équipements

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif (scolaires, culturels, administratifs ...).

Objectif» Permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien. Il s'agit également de favoriser la liaison de ces équipements avec le tissu urbain environnant et veiller à leur intégration paysagère.

UV Les espaces de sport, loisirs et plein air

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des espaces verts ou des espaces de loisirs, de sport ou de plein air.

Objectif» Permettre la préservation du caractère végétalisé de ces secteurs.

N La zone naturelle

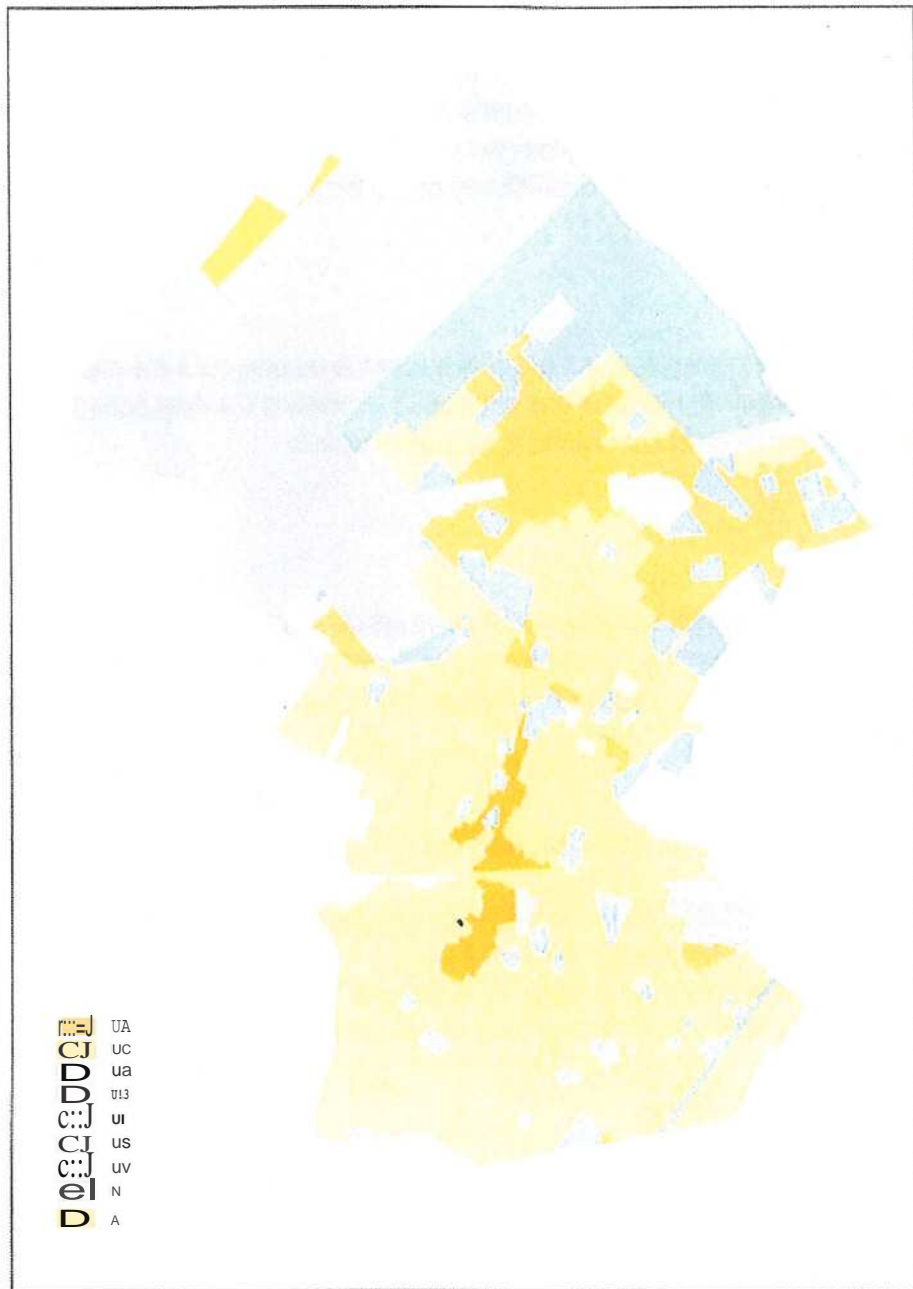
Grands parcs situés au nord de la commune (parc Ballanger et parc du Sausset) et abords du canal de l'Ourcq, ayant une fonction récréative et de promenade.

Objectif ~ Préserver la vocation paysagère et naturelle des espaces.

A La zone agricole

Zone très réduite à l'extrémité nord de la commune

Objectif» Maintenir la vocation agricole de ces espaces et une continuité territoriale en cohérence avec les espaces situés sur la commune de Gonesse.



Juin 2007 16

DIFFERENCE ENTRE MODIFICATION ET REVISION D'UN PLU :

La modification permet un ajustement réglementaire afin de faire évoluer le PLU sans bouleverser son équilibre général et sans remettre en cause les grandes orientations qu'il fixe. En moyenne, un PLU est modifié une à deux fois par an.

La révision générale implique un changement en profondeur du document notamment en fixant de nouvelles orientations contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable. La procédure est plus longue et plus complexe notamment parce qu'elle comporte obligatoirement une phase de concertation. Elle est employée beaucoup moins fréquemment.

PREEMPTION :

Faculté que détient une administration d'acquérir en priorité un bien qui a été mis en vente. Avant cette vente, le notaire a obligation d'envoyer une déclaration d'intention d'aliéner portant à la connaissance de l'administration la nature du bien en vente et le prix proposé.

EXPROPRIATION :

Procédure juridique qui permet à une personne publique de pouvoir récupérer un bien privé hors du cadre d'une vente (à la différence de la préemption) et sans l'accord du propriétaire concerné. Elle ne peut être réalisée que pour une opération d'intérêt général et à condition que le propriétaire évincé ait perçu une juste et préalable indemnité.

PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE (PRU) :

Défini par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le Programme National de Rénovation Urbaine a pour objectif la transformation durable et la modernisation des quartiers difficiles ou fragiles (en Zones Urbaines Sensibles ou dites ZUS) par la réalisation de travaux afin d'améliorer la qualité de vie de chaque habitant.

ANRU :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) met en œuvre ce Programme National de Rénovation Urbaine en approuvant des projets locaux (PRU) qu'elle finance sur des fonds publics (collectivités) et privés (bailleurs et autres).

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) :

Document d'orientations et d'aménagement qui fixe des principes en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, de transports à l'échelle régionale. Tous les PLU communaux d'ile-de-France doivent être compatibles avec le SDRIF.

PARCOURS RESIDENTIEL :

Désigne le parcours des ménages constaté en matière de logement.. Parcours résidentiel classique: un individu habite en premier lieu chez ses parents, décohabite en louant un appartement, conforme à la taille de la famille (du studio au 5 pièces) puis tente d'accéder à la propriété (accession sociale, accession libre, immeuble de standing, résidence secondaire).

LES DIFFERENTES SURFACES :

- 1- SHOB (surface hors œuvre brute) : équivaut à la somme des surfaces de plancher y compris balcons, terrasses, etc.
- 2- SHON (surface hors œuvre nette) : équivaut à la SHOB dont on soustrait des déductions limitativement énumérées (forfait de 5% pour l'isolation, surfaces dédiées au stationnement, surface inférieure à 1,80 mètre en combles et en sous-sol, etc.).
- 3- surface habitable: terme qui n'est pas utilisé en urbanisme mais qui s'assimile au métrage de la loi Carrez. Plus restrictif que la SHON : par exemple, décompte de toutes les hauteurs de moins de 1,80 mètre quel que soit le niveau concerné.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX :

Logements locatifs fournis par des bailleurs publics (office public de l'habitat [OPH]) ou privés (SAHLM : Logement francilien, 13F, Toit et joie, etc.) et bénéficiant de loyers réglementés. Il en existe plusieurs catégories indexées sur les niveaux de revenus des ménages. A chaque catégorie correspond un niveau de loyer.

Dans l'ordre des plus bas niveaux de revenus et de loyers vers les plus hauts :

- PLAI : Prêt locatif aidé d'insertion
- PLUS : Prêt locatif à usage social
- PLS: Prêt locatif social

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE :

Dispositif d'acquisition calqué sur le même système de barème que le secteur locatif mais avec des termes spécifiques.

- PAS: Prêt à l'accession sociale
- PSLA : Prêt social location-accession
- PTZ : prêt à taux zéro

AGENDA 21 :

programme d'actions en faveur du développement durable pour le 21^{ème} siècle articulé autour de 5 grandes thématiques :

1. Lutte contre le changement climatique
2. Préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources
3. Cohésion sociale et solidaire entre les territoires et les générations
4. Epanouissement de tous les êtres humains
5. Développement suivant des modes de consommation responsable.

PERIMETRE D'AMENAGEMENT :

Secteur défini par une délibération du conseil municipal (en-dehors d'une modification du PLU) à l'intérieur duquel la commune peut surseoir à statuer à tout projet de construction ou d'utilisation du sol qui pourrait compromettre l'opération d'aménagement envisagée. Ce périmètre est sans effet si l'opération n'a pas été réalisée dans les dix ans qui suivent la délibération.

SURIS A STATUER :

Décision que peut opposer la commune à des demandes d'autorisations d'urbanisme (par ex : permis de construire) dans des cas particuliers et notamment à l'intérieur d'un périmètre d'aménagement. .

Le sursis n'est ni une réponse favorable, ni une réponse défavorable mais plutôt un gel de l'autorisation pendant deux ans maximum à l'expiration desquels le commune prendra une décision définitive si le pétitionnaire maintient son projet..