



*Plan Local d'Urbanisme
d'Aulnay-sous-Bois*

RAPPORT DE PRESENTATION

NOTICE EXPOSANT LES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° DU 7 JUILLET 2011 APPROUVANT LA MODIFICATION DU PLU

Service Aménagement - Urbanisme

3, rue CHARLES DORDAIN
93600 AULNAY-SOUS-BOIS

JUILLET 2011

Tél: 01.48.79.63.66
Fax: 01.48.79.65.61
Email: jmutel@aulnay-sous-bois.com

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

1-DEVELOPPER LES CAPACITES RESIDENTIELLES

pour répondre aux besoins diversifiés en logement et maintenir la population au dessus de 80 000 habitants

Sans exclure des démolitions ponctuelles, la commune ne se place pas dans une perspective de rénovation massive. L'objectif recherché est la requalification urbaine en profondeur, associant mixité fonctionnelle et sociale, afin de répondre aux exigences de la loi SRU, diversité de l'habitat et amélioration des espaces extérieurs situés à proximité des logements.

Les orientations suivantes permettront de développer la capacité et diversifier l'offre résidentielle :

- construire de petits immeubles lorsque des terrains se libèrent le long des voies principales à réaménager, avec, là où s'est possible, à rez-de-chaussée, des commerces et des services ;
- réaliser des logements sur les terrains libérables et contigus à la gare, dans le cadre du renforcement du cœur de ville ;
- conforter la fonction résidentielle du centre-ville au profit d'immeubles respectant l'image traditionnelle de la rue ;
- créer une offre de logements sur le site de réaménagement de la nationale 2, articulée avec le programme de rénovation urbaine des quartiers Nord de la ville en logements sociaux et autres ;
- aménager des sites de construction potentiels pour le renouvellement des quartiers existants et le développement de l'habitat.

Cette politique de renouvellement urbain contribuera aussi à améliorer le confort des logements et leur qualité environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie.

4. ENRICHIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

pour s'inscrire dans l'évolution de l'agglomération parisienne, pour retenir et attirer les activités économiques.

Aulnay a la chance de réunir de nombreuses entreprises petites, moyennes et grandes, de niveau local ou international, dont les besoins évoluent, et qui doivent trouver à Aulnay un cadre satisfaisant à leur développement. Ce cadre aux caractéristiques plus modernes permettra également d'attirer de nouvelles entreprises.

Au Nord de la commune, ce cadre sera le produit :

- d'un regroupement des différentes zones économiques du nord en un seul parc d'activités, doté d'une image modernisée basée sur la qualité des espaces publics ;
- d'une amélioration de la desserte interne et des accès depuis les axes routiers régionaux ;
- de la création d'un pôle de services aux entreprises autour d'un nouveau cœur du parc d'activités.

Ces objectifs contribueront également à impulser une dynamique de qualité environnementale des zones d'activités économiques.

A Chanteloup, des aménagements seront réalisés pour améliorer la visibilité et l'accessibilité de la zone d'activités depuis la RN 370 et la station du tram-train nouvellement mis en service sur la ligne des Coquetiers.

Les activités diffuses seront préservées, notamment dans les quartiers pavillonnaires, afin de maintenir la mixité de l'habitat et de l'activité. Mais elles ne devront pas entraîner de nuisances (stationnement, installations classées soumises à autorisation...) aux habitations alentours.

Dans le cœur de ville, les implantations d'activités, de services, seront favorisées, notamment sur les terrains libérables et près du pôle multimodal de déplacement.

L'activité commerciale des différents pôles sera soutenue par les aménagements du centre commercial régional aussi bien que des centralités du cœur de ville ou de quartiers.

2.1. Renouvellement urbain des quartiers Nord

Le contexte du projet

Les quartiers Nord de la commune font l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain qui a donné lieu à une convention de mise en œuvre entre d'une part les bailleurs, l'Etat, la CDC et la Ville, et d'autre part l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Le projet a pour but de hisser le quartier au niveau du reste de la commune, en matière de qualité du cadre de vie.

Les orientations d'aménagement

Le renouvellement du quartier s'appuie sur :

- **la transformation de la RN 2 en boulevard urbain** avec le resserrement des deux chaussées à l'est du Galion jusqu'au carrefour Jean Monnet. Cette transformation s'accompagne de la création de **quatre nouvelles traversées** perpendiculaires, prolongeant des voies existantes au sud (Chemin de Roissy, Allée des Merisiers, Chemin du Moulin de la Ville, rue de Savigny) et rompant l'isolement physique du quartier avec le reste de la commune.

- **la démolition** de 821 logements sociaux avec la reconstruction de 642 logements sur le territoire communal.

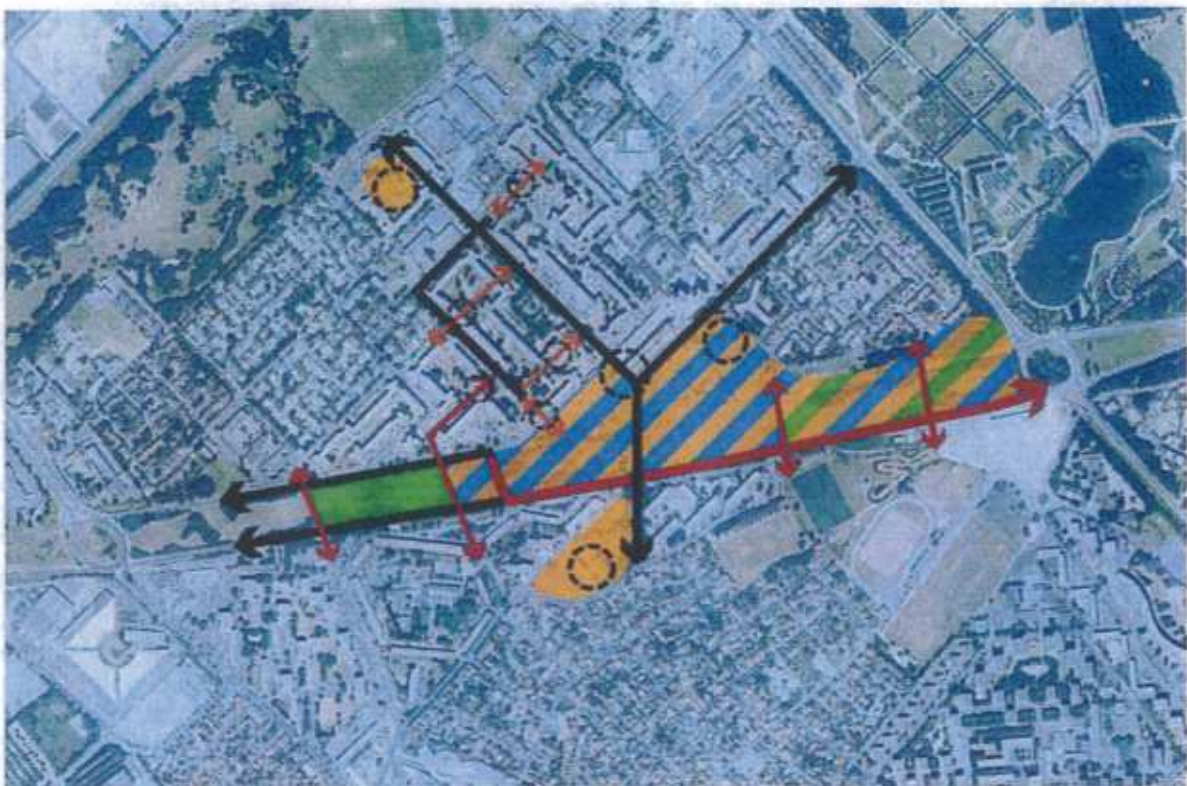
La démolition de trois groupes de tours a été retenue dans la mesure où leur rénovation s'avérait techniquement difficile et coûteuse et en raison des coûts d'entretien qui resteraient toujours très élevés. Les terrains ainsi libérés seront affectés à **des programmes de logements diversifiés** tant par leur architecture que par leur catégorie.

La démolition du porche et de l'aile ouest du bâtiment du Galion ouvrira visuellement et physiquement l'entrée dans le quartier sur un espace où sera édifié son **nouveau centre**.

Cet espace central est en continuité avec la bande de terrain libéré par situé entre les deux chaussées actuelles, par la nouvelle configuration de la RN 2. Ces terrains sont destinés à accueillir un **secteur de diversification urbaine** où, en complément de la fonction résidentielle, seront localisés des activités économiques dont une offre commerciale élargie, des services dont des équipements publics et aussi des espaces verts. Si à l'ouest l'espace vert est à préciser, l'espace prévu à l'est, sera localisé en relation avec les équipements et les habitations projetés à son voisinage.

A l'intérieur du secteur résidentiel, la démolition de **travées** de certains immeubles, permet la **création de nouvelles sections de voies** qui suppriment des impasses, et se raccordent aux voies structurantes du quartier. La trame viaire interne au quartier rend plus aisées les circulations notamment piétonnes. Elle dessine des îlots résidentiels d'une taille plus réduite, donc plus faciles à gérer. Ainsi est engagée la requalification des espaces privés internes aux îlots et des espaces publics.

Renouvellement urbain des Quartiers Nord



Secteur de diversification urbaine	Voie
Fonction résidentielle...	Transformation de la RN 2 en boulevard urbain
... et équipements, activités économiques ou de service	Traversées de la RN 2
... et espace vert public	Renforcement du maillage viaire interne
Espace vert public	Voie existante à réaménager
Secteur de démolition	

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

Le contexte du projet

Ces zones d'activités font partie du grand Parc d'activités du nord-ouest de la commune d'Aulnay. A côté des grandes entreprises : PSA-Citroën, Parinor, Garonor, elles offrent l'intérêt de pouvoir accueillir des petites et moyennes entreprises, essentielles à la vitalité économique d'Aulnay et au maintien de son taux d'emplois.

Les orientations d'aménagement

Le carrefour de l'Europe sera réaménagé en **Place d'entrée principale** du grand Parc d'activités, et aussi de la ville. Sur les terrains qui bordent la place, dont ceux récupérés sur les emprises actuelles de la RN 2, **les activités de services et tertiaires seront favorisées.**

La **restructuration** de la zone de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière, doit lui redonner une capacité d'attraction pour faire venir de nouvelles entreprises qui recherchent un environnement plus soigné, un cadre modernisé.

L'**unification de cette zone** qui porte les traces de sa constitution d'origine à partir de plusieurs entités, est une des actions majeures à engager. Elle résultera de la création de **voies nouvelles** et la requalification d'autres voies nécessaires pour améliorer les entrées depuis les voies périphériques à la zone ou pour diviser certains îlots afin qu'ils soient mieux adaptés à la taille actuelle des entreprises. Ces voies seront traitées avec des caractéristiques urbaines qualitatives.









Deux **nouvelles entrées directes** seront créées, l'une sur la RN 2 donnant accès à une liaison Nord-Sud, et l'autre sur le boulevard Citroën.

L'**amélioration des voies internes existantes** et leur intersection avec les voies périphériques, devra leur conférer le même niveau de qualité que les voies nouvelles.

Une **liaison douce** permettra aux employés de la zone d'activités, d'accéder aux deux espaces de loisirs existants situés à proximité. Elle rejoint au sud-est une future liaison douce qui traverse l'ensemble de la commune.

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 |  | | |

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.

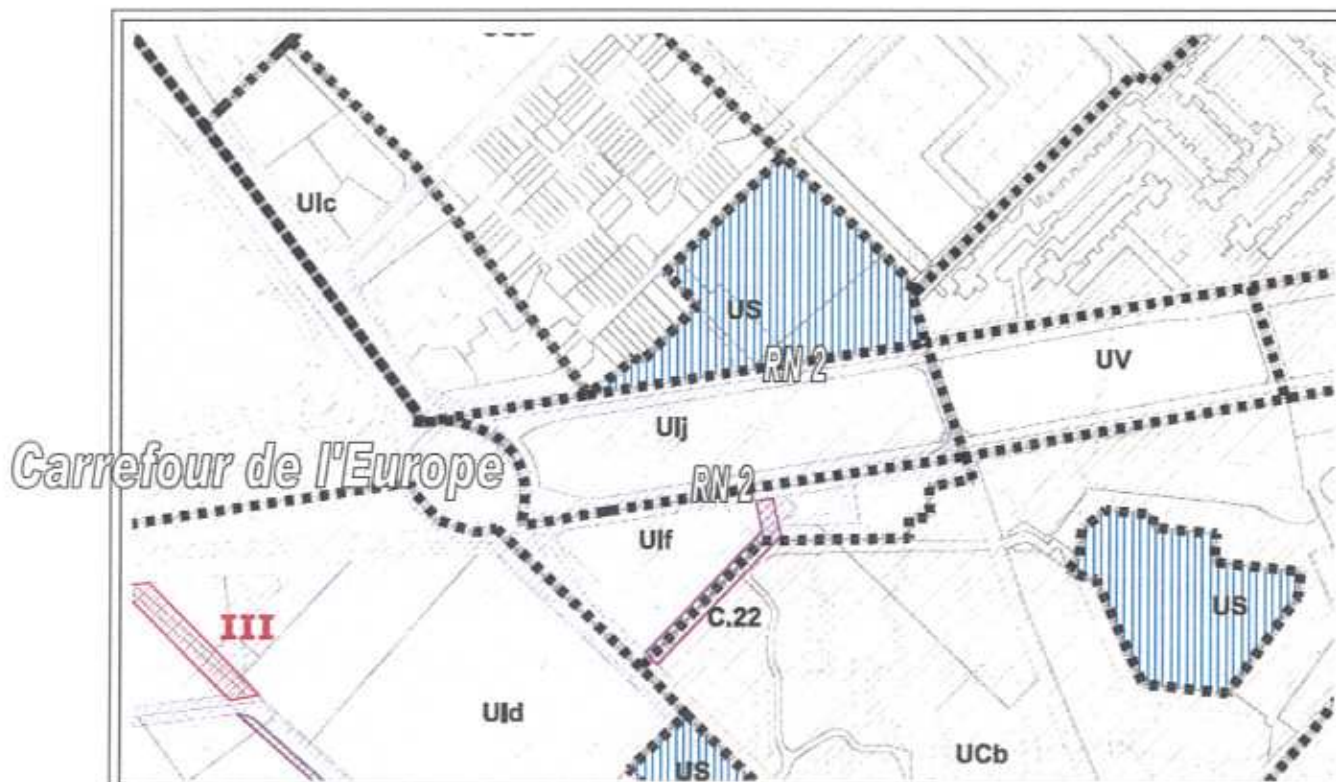
La nouvelle rédaction de l'article 6/2.6 est la suivante :

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.

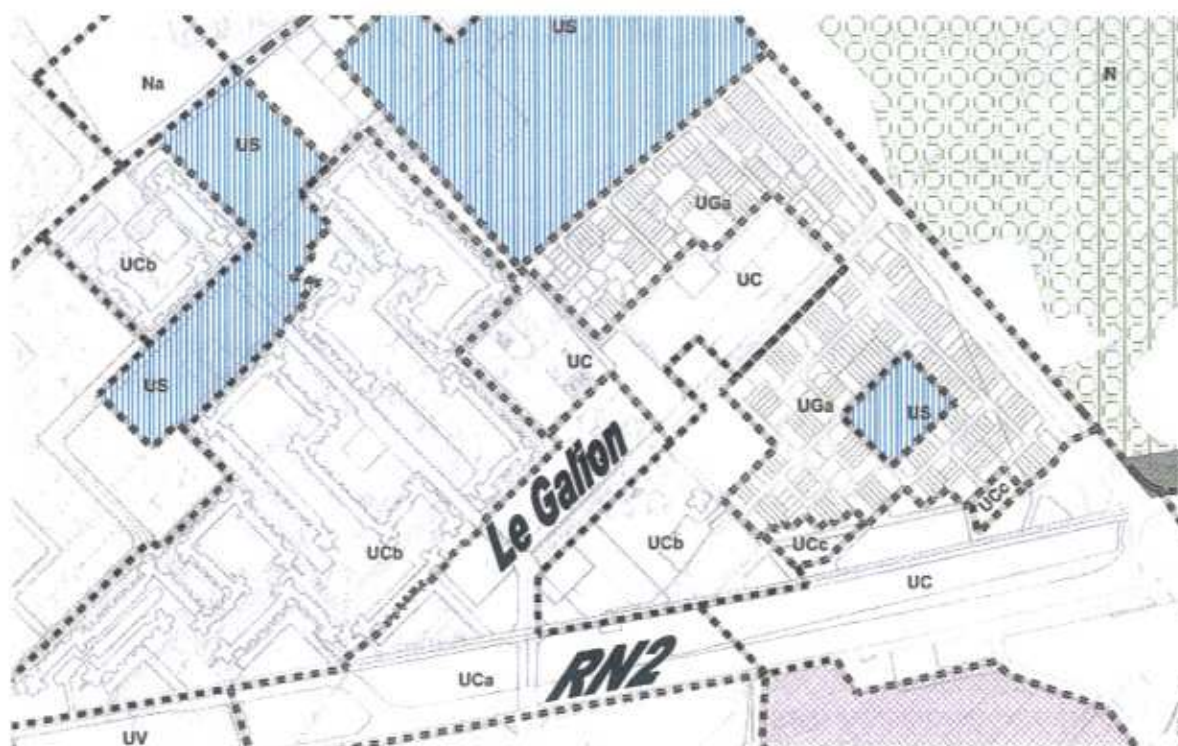
Afin de permettre à ces projets de se développer et de s'insérer au mieux dans l'environnement existant, il est proposé de les passer de la zone UC à la zone UCb qui, conformément à sa vocation, doit régir « *des quartiers déjà bâtis, composés en quasi-totalité de logements locatifs sociaux gérés par 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.

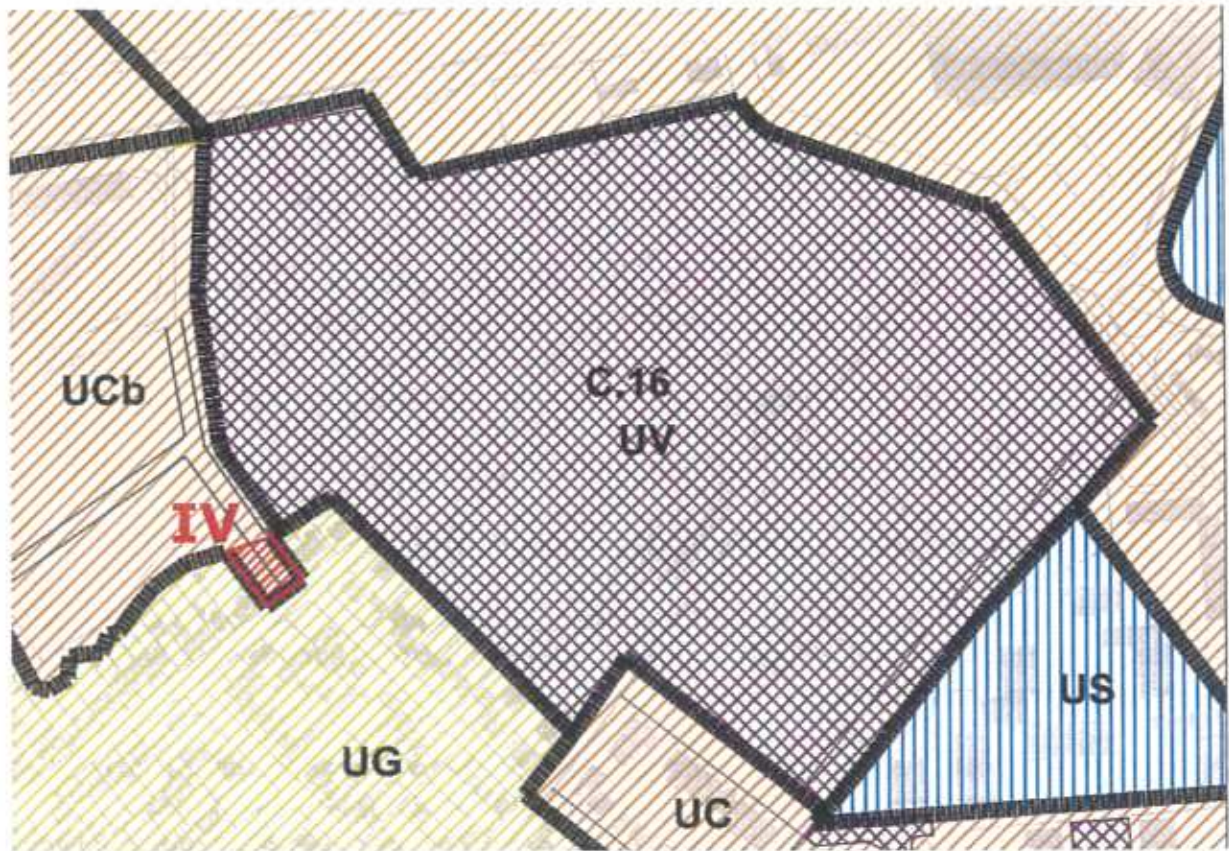
De ce fait, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

3) Modification du périmètre d'un emplacement réservé.

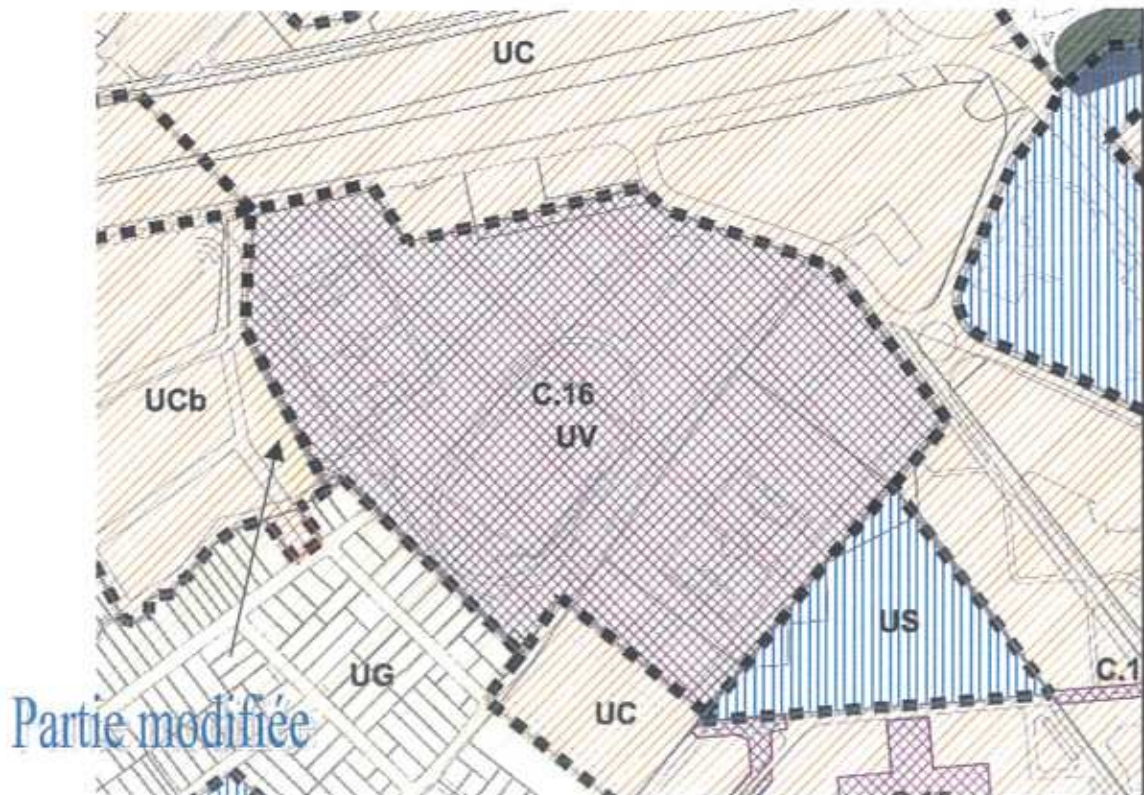
L'espace sportif du Vélodrome est également concerné par l'emplacement réservé C.16 pour « *l'aménagement de zone pour complexe sportif - culturel et activité* » d'une superficie de 111 502 m² soit plus de 11 hectares.

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,...