



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

RAPPORT DE PRESENTATION

LES DISPOSITIONS DU PLU

SERVICE AMENAGEMENT ET URBANISME

3, rue Charles Dordain
93600 AULNAY-SOUS-BOIS

Tél.: 01.48.79.63.66

Fax: 01.48.79.65.61

Email: jmutel@aulnay-sous-bois.com

Vu pour être annexe à la délibération du conseil municipal N° du 7 juillet 2011 approuvant la modification du P.L.U .

JUILLET 2011

4.3.4. Les opérations de grands ensembles (UC)

• Territoire concerné

Cette zone regroupe de vastes emprises foncières sur lesquelles ont été édifiées des opérations d'ensemble d'habitat collectif. Elle concerne 160 hectares, soit près de 10% du territoire communal, principalement localisés dans le nord de la commune.

• Fonctions urbaines

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle. Cependant, certains rez-de-chaussée sont occupés par des locaux commerciaux ou de services.

Le PLU encourage la diversité des fonctions urbaines en autorisant la réalisation de bureaux, de commerces ou de locaux dédiés à l'artisanat, afin de favoriser le maintien, voire l'inscription de nouvelles centralités, en particulier dans des quartiers éloignés du centre-ville.

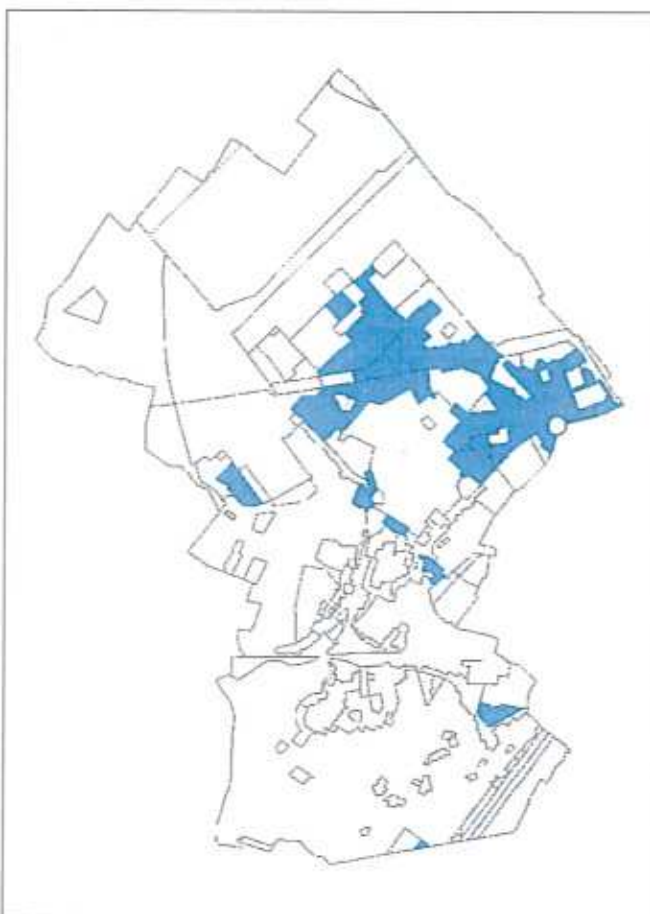
Enfin, les équipements collectifs sont également autorisés sans contraintes spécifiques.

• Caractéristiques morphologiques

Cette zone regroupe les secteurs constitués d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières. Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines discontinues et en rupture avec le tissu urbain environnant.

Ces ensembles d'habitat collectif datent principalement des grandes opérations de construction des années 1950-70. Ils se caractérisent par la structure ample de leur parcellaire, ainsi que par l'hétérogénéité de la morphologie et de l'implantation des constructions. Leur hauteur est généralement assez importante (8 à 9 étages).

Sauf pour les résidentialisations réalisées, les vastes espaces libres en pied d'immeubles n'ont pas d'affectation bien définie, ni de qualification. La végétalisation de ces espaces tente d'améliorer la qualité de ces espaces communs.





Opérations d'ensemble des années 1960



Travaux de résidentialisation

- Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique tout en prévoyant des règles de constructibilité plus restreintes, notamment en termes de hauteur pour les futures constructions. Il s'agit également dans cette zone de ne pas fixer de contraintes réglementaires trop fortes dans les secteurs accueillant les opérations de logements aidés et ceux faisant l'objet de restructurations urbaines importantes.

Il s'agit aussi de permettre l'évolution de ces ensembles, d'assurer la réhabilitation du bâti et l'amélioration des logements, de veiller au traitement et au paysagement des espaces libres, de faciliter les travaux de résidentialisation permettant de constituer des unités résidentielles de taille plus humaine...

Les éléments végétaux de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces espaces sont également préservés.

La zone UC compte deux sous-secteurs :

- le secteur UCa dévolu aux espaces de centralité projeté aux abords nord et pour partie sur la RN2. Dans ces secteurs, la mixité des fonctions et la diversité des formes urbaines qui pourront être réalisées ont été établies en cohérence avec la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine.
- le secteur UCb, a été largement étendu par rapport au POS. Ce secteur correspond à 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.
- le secteur UCc est créé afin de permettre de diversifier l'offre immobilière des secteurs de grands ensembles. Si celui-ci conserve une typologie propre à l'habitat collectif, il permet la réalisation d'opérations de moindre envergure à proximité de zones pavillonnaires existantes.

- Justifications réglementaires

| Articles du règlement de la zone | Justifications des règles |
|----------------------------------|--|
| Nature de l'occupation du sol | Pour favoriser la diversité des fonctions, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales de plus de 150 m ² de SHON. |
| Articles 1 et 2 | Les commerces et les bureaux peuvent s'implanter dans la zone sans limite de |

| | |
|---|---|
| | <p>surface, afin de permettre une plus grande diversité des fonctions urbaines.</p> <p>Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, les installations classées soumises à autorisation sont interdites.</p> |
| <p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p> | <p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit aux règles du R. 111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses, ...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), ...</p> |
| <p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p> | <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et tissus urbains de grands ensembles...), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.</p> |
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p> | <p>Afin de prendre en compte la diversité des formes urbaines et leur organisation particulière sous forme de plan d'ensemble, les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies sont plus souples qu'au POS.</p> <p>Ainsi, les règles permettent une implantation à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres, plus compatibles avec la recherche de paysages urbains plus resserrés ou pouvant composer des fronts de rue...</p> <p>La prise en compte de l'implantation des constructions voisines pourra être un élément de détermination de l'implantation de la future construction afin de rechercher une cohérence urbaine dans ces quartiers au tissu urbain discontinu.</p> |
| <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p> | <p>Au regard de la situation la plus répandue dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. Ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sauf dans certains cas particuliers d'opérations d'aménagement.</p> <p>Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, une plus grande souplesse est laissée aux constructeurs puisque les constructions peuvent être implantées librement soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.</p> |
| <p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p> | <p>Dans la mesure où le PLU n'interdit plus l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>parcelle satisfaisants.</p> <p>En UCc, compte tenu des hauteurs inférieures que les immeubles peuvent atteindre, il est rendu possible la mitoyenneté entre deux constructions.</p> |
| <p>Emprise au sol des constructions <i>Article 9</i></p> | <p>Le PLU reconduit le principe du POS, en limitant l'emprise au sol des constructions à 40% de la superficie du terrain.</p> <p>Toutefois, le secteur UCa n' est pas concerné par cette disposition pour faciliter les travaux d'amélioration, de requalification et de résidentialisation nécessaires.</p> <p>Afin de permettre une certaine densification dans le cadre du programme PRU sans toutefois occuper entièrement les terrains concernés pour bénéficier d'une respiration du tissu bâti, l'emprise au sol est limitée à 80 % de la surface du terrain.</p> <p>Pour ne pas pénaliser les projets de résidentialisation/restructuration, accompagnés ou non de travaux d'extension, il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les bâtiments existants.</p> <p>Les activités de commerces et de bureaux sont encouragées grâce à une emprise au sol possible de 50%.</p> |
| <p>Hauteur maximale des constructions <i>Article 10</i></p> | <p>Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions. Toutefois, l'environnement bâti - et notamment l'interface avec la zone pavillonnaire UG - est pris en compte et engendre des règles de hauteurs spécifiques et moins élevées.</p> <p>Des règles de hauteur différentes sont imposées aux activités artisanales et aux commerces afin de ne pas générer des constructions démesurées.</p> <p>Par ailleurs, pour assurer la protection des vues repérées aux documents graphiques, la hauteur des constructions concernées sera limitée par la cote NGF indiquée aux plans.</p> <p>En UCc, étant donné la proximité de zones pavillonnaires, il est proposé de limiter la hauteur des constructions à 13 m maximum afin que celles-ci s'intègrent à leur environnement.</p> |
| <p>Aspect extérieur des constructions <i>Article 11</i></p> | <p>Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendu possible et encadré par les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui ont évolué depuis le POS afin de viser une diversification de traitement.</p> <p>Les règles de cet article ont surtout pour objectif d'accompagner la requalification des ces quartiers.</p> |
| <p>Normes de stationnement <i>Article 12</i></p> | <p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p> <p>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement. Cette norme, légèrement supérieure au taux de motorisation (0,75), permet d'assurer un équipement minimum en garage privé pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement.</p> <p>Les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve ou non dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER et de Tram-Train afin d'encourager leur utilisation.</p> <p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, notamment dans le secteur UCa, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc... c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p> <p>Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.</p> |
| <p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p> | <p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).</p> <p>En outre, un pourcentage d'espace vert détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal. Cette superficie correspond à la moitié (40%) de la superficie du terrain, dont la moitié doit être maintenue en pleine terre.</p> <p>Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, les espaces libres doivent être végétalisés mais aucune superficie minimum n'est imposée.</p> <p>Le secteur UCb doit accueillir des constructions neuves dans le cadre de reconstitution de l'offre du PRU. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer l'intégration paysagère des projets, un ratio de 20 % minimum d'espaces verts est exigé. 10 % de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre.</p> <p>Pour ne pas empêcher les projets de résidentialisation, accompagnés ou non d'une extension, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments existants.</p> |
| <p>Possibilité d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p> | <p>Le COS a été maintenu par rapport au POS. Le principe d'une différenciation des COS selon la destination des constructions a également été repris. Ainsi, le commerce ou l'artisanat dispose d'un COS plus réduit.</p> <p>Dans les secteurs UCa et UCb, ainsi que pour les équipements collectifs, le COS ne s'applique pas</p> |