Modifications apportées au dossier initial pour tenir compte des observations reçues pendant l'enquête publique

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

JUILLET 2011

Service Aménagement - 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

Dans son avis relatif à la procédure de modification du PLU dont l'enquête publique s'est déroulée du 11 avril au 13 mai 2011 inclus, le commissaire enquêteur a assorti son avis favorable de deux réserves et de trois recommandations.

« J'émets un avis favorable à la modification du Plan local d'urbanisme de la Commune d'Aulnay-sous-Bois sous réserve :

- de compléter les articles 9 et/ou 13 du règlement du PLU afin d'introduire une limite d'emprise au sol et/ou insérer un coefficient d'espaces verts dans le secteur UCb afin de veiller à préserver la perméabilité des sols et répondre à la demande de Monsieur le Préfet.

- de modifier l'orientation particulière d'aménagement afin de veiller à la compatibilité des opérations commerciales qui pourraient être autorisées à la suite de la modification du règlement Ulj de la ZAC des Aulnes ».

Afin de lever ces réserves, il est proposé d'amender le projet de PLU après enquête publique de la manière suivante :

<u>Sur les règles relatives au sous-secteur UCb</u> :

Modification de l'article UC 9/2 - Dispositions particulières

L'article 9/2.2 est remplacé dans les termes suivants :

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 80% de la superficie du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux projets d'extension, surélévation ou restructuration des bâtiments existants pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

L'article 13/3.2 est modifié de la façon suivante :

En secteur UCb, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. 10% au moins des espaces verts doivent être laissés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux projets d'extension, surélévation ou restructuration des bâtiments existants pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

➢ Reprenant à son compte une observation de l'Etat sur la modification du PLU, le commissaire enquêteur considère que l'actuel règlement compromet la perméabilité des sols en ne déterminant ni emprise au sol, ni espaces de verts de pleine terre.
Afin de répondre à cette demande, un ratio de 80% d'emprise au sol est instauré ainsi qu'un taux minimal d'espaces verts à hauteur de 20% accompagné d'un taux minimum de 10% de pleine terre.

Ces ratios permettent à la fois de garantir un moindre impact environnemental des constructions et une meilleure intégration paysagère des projets tout en maintenant un potentiel de constructibilité important.

En effet, dans le cadre du PRU et de la logique de la zone UC, il est nécessaire de maintenir des possibilités réglementaires assez élevées permettant de gérer à la fois le gabarit des constructions, le stationnement en sous-sol et le traitement des espaces libres d'où un niveau d'emprise au sol relativement élevé.

Sur la modification de l'orientation d'aménagement :

Il est proposé d'amender le texte relatif à celle-ci de la manière suivante :

Au paragraphe : *« 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** »*

Il est ajouté la précision suivante : « y compris le commerce en recherchant une complémentarité avec le tissu existant ».

- La réserve formulée par le commissaire doit s'entendre comme une demande de précision sur la compatibilité entre une implantation commerciale sur le terrain dévolu à l'activité économique de la ZAC des Aulnes et l'orientation d'aménagement en question.
  La formulation actuelle n'est pas forcément incompatible puisque le commerce est une activité tertiaire et que, de toute manière, il est dit que les activités de services et tertiaires seront favorisés mais sans exclure non plus les autres formes d'activités.
  Toutefois, par souci de clarté, l'ajout de la dernière phrase supprime toute ambiguïté.

Sur la recommandation relative au retrait des constructions sur le Boulevard Marc Chagall :

Le projet de modification proposait de supprimer la possibilité pour les constructions de s'implanter à l'alignement du boulevard Marc Chagall en imposant un retrait systématique de 8 mètres minimum.

Or, en réaction à l'avis d'un habitant sur le devenir de ces espaces dans le temps (conditions d'entretien, pérennité des plantations, etc.), le commerce enquêteur émet un doute sur la pertinence de cette règle.

L'exemple du magasin Bricoman sur ce même boulevard pose effectivement la question des espaces libres en front de rue dont la qualité de l'entretien peut laisser à désirer dans le temps (végétation mourante, déchets non-ramassés, etc.).

A condition que l'architecture des nouvelles constructions soit soignée, l'implantation de tout ou partie du bâtiment à l'alignement tendra à créer un effet vitrine correspondant à une entrée de ville et à éviter que les espaces libres se dégradent au fil du temps.
De plus, la possibilité de s'implanter de deux façons différentes valorisera les jeux de volumes des façades plutôt que d'obtenir une façade, certes en retrait, mais linéaire.

Pour tenir compte de cette recommandation, il est proposé de revenir au règlement dans sa dernière version c'est-à-dire en permettant de s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 8 mètres tel qu'écrit à l'article UI 6/2. du PLU actuellement en vigueur.