



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

RAPPORT DE PRESENTATION

LES DISPOSITIONS DU PLU

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE DU 16 JANVIER AU 17 FEVRIER 2012

Janvier 2012

Service de la Réglementation des Constructions
Centre Administratif 16 boulevard Félix Faure - Porte 135
93600 Aulnay-sous-Bois

Tél. 01 48 79 64 16
Fax 01 48 79 63 02

<p>Emprise au sol des constructions <i>Article 9</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de constructions d'intérêt collectif ne justifie pas la détermination d'une règle particulière.</p> <p>Par la nature de la zone US, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.</p>
<p>Hauteur des constructions <i>Article 10</i></p>	<p>Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions afin de permettre la réalisation de tous les types d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population.</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 n'ont pas évolué depuis le POS. Des dispositifs de clôtures spécifiques aux types de constructions de la zone sont possibles (pare-ballons...)</p>
<p>Normes de stationnement <i>Article 12</i></p>	<p>Les besoins en stationnement étant très variables selon la localisation, la vocation et le public concerné par ces équipements, les normes de stationnement ont été 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, correspondant à 5% de la SHON, ont été prévues. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre ainsi des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.</p>
<p>Espaces libres et plantations <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 10% de la superficie du terrain. Afin de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols générée par ces équipements, au moins 20% des surfaces de toitures devront être végétalisées afin de réguler les rejets d'eaux pluviales vers le réseau.</p> <p>De plus, la moitié des surfaces de stationnement doit être traitée en ever green.</p>

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et le numéro renvoie à une liste dans les annexes du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Le PLU localise 26 emplacements réservés (contre 27 au POS) :

- le département était bénéficiaire de 5 emplacements réservés, soit un de plus qu'au POS, correspondant à l'aménagement de l'entrée du parc du Sausset dans le cadre du réaménagement de la RN2. Les travaux de ce dernier ont été réalisés. Cet emplacement réservé est donc supprimé. Il reste donc bénéficiaire de 4 emplacements réservés

- la commune était bénéficiaire de 18 emplacements réservés, dont 3 sont nouveaux par rapport au POS. Ils concernent le prolongement de la rue d'Alsace, la création d'un équipement d'espace (boulevard Émile Zola) et l'extension du parc Gainville. En revanche, 6 emplacements réservés du POS ont été supprimés du fait de leur réalisation achevée. Elle est actuellement bénéficiaire de 21 ER dont 5 nouveaux : 3 pour élargissement de voirie sur Garenne Mardelle, un pour création de voirie entre la RD 44 et le RN2, un pour aménagement de carrefour au Soleil Levant.

- au niveau intercommunal, les 2 emplacements réservés prévus au POS ont été reconduits afin de permettre l'extension de l'hôpital intercommunal et de créer une 2^{ème} voie pour le terminus de la ligne ferrée Aulnay-Bondy.

A cela s'ajoutent 4 sites sur lesquels la municipalité a décidé d'appliquer une servitude pour la réalisation de logements libres en accession ou en locatif. Au titre de l'article L 123-2 b), le PLU précise le % en SHON des opérations réalisées qui doit être affectées à ce type de logements (avenue Lelievre, rue Jules Princtet, rue du Préfet Chaleil et rue de Mitry)

5 LE PASSAGE DU POS AU PLU

5.1. L'évolution du contexte législatif

Depuis la dernière révision du POS, ont été mises en place de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application ont réformé en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps. Au-delà d'une question de dénomination, cette substitution a marqué la volonté de changer la nature des documents qui régissent l'urbanisme local.

Par la suite, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (JO n° 152 du 3 juillet 2003 p. 11176), d'application immédiate, a modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme et plus particulièrement celui du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en supprimant l'opposabilité au tiers de ses orientations.

5.3.1. Superficie des zones du PLU

5.3.1. TABLEAU SURFACES PAR ZONES

ZONES	Secteurs	Surface en hectares	Part du territoire communal	Modification 2011	
UA		29,1	1,80%	29,1	1,80%
	dont UAa	2,8		2,8	
	UAb			1,6	
UC		158	9,75%	158	9,75%
	dont UCa	9,7		9,7	
	UCb	87,2		91,99	
	UCc	0,6		0,6	
UD		67	4,14%	67	4,14%
	dont UDa	31,8		31,8	
UG		584	36,06%	584	36,06%
	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	

- 0,38 hectare
 soit 583,62 hectares
 pour 36,03%

ZONES	Secteurs	Surface en hectares	Part du territoire communal	Modification 2011		MODIFICATION 2012
UI		457,5	28,25%	457,5	28,25%	
	dont Ula	15,8		15,8		
	Ulb	98,2		98,2		
	Ulc	9		9		
	Uld	79,4		79,4		
	Ule	12		12		
	Ulf	67,4		67,4		
	Ulh	9,5		9,5		
	Uli	162,8		162,8		
	Ulj	3,4		3,4		
US		93,1	5,75%	93,1	5,75%	+ 0,38 hectare Soit 93,48 ha et 5,77%
UV		59	3,64%	59	3,64%	
N		159,3	9,84%	159,3	9,84%	
	dont Na	2,6		2,6		
A		12,7	0,78%	12,7	0,78%	
TOTAL		1619,7	Nouvelles limites communales	1619,7		