



Micheline BELFORT
Commissaire - Enqueteur

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

RAPPORT DE PRESENTATION

NOTICE EXPOSANT LES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

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

SOMMAIRE

I Présentation du projet de collègue

- 1- La situation foncière
- 2- Le programme de l'équipement
- 3- Les données techniques

II Les modifications réglementaires

- 1- Le classement en zone US d'une partie des terrains
- 2- la réduction du ratio des espaces verts de pleine terre en zone US

III Annexes

I Présentation du projet de collège :

-1- La situation foncière

Dans le cadre d'un programme exceptionnel d'investissement, le conseil général de Seine-Saint-Denis a décidé de créer un 7^{ème} collège sur la commune d'Aulnay-sous-Bois.

En effet, le collège du Parc comporte un effectif global de 1100 élèves répartis sur 3 sites différents et sa saturation nécessite la création d'un collège supplémentaire pour le sud de la ville.

A cette fin, une assiette foncière a été déterminée et elle se situe au croisement des rues de Bondy, du Havre et de Toulouse et jouxte l'école maternelle existante.

Une emprise de 10306m² a été dégagée notamment en achetant à l'amiable 8 pavillons entre la route de Bondy et la rue du Havre ainsi que 3 pavillons sur la rue de Toulouse et en ajoutant les terrains appartenant déjà à la commune.

L'école maternelle conserve un tènement de 4889m².

-2- Le programme de l'équipement

- 700 élèves répartis sur 27 classes
- 80 membres du personnels y compris les enseignants
- 1 gymnase
- 1 plateau sportif extérieur de 1800m²
- 5 logements de fonction

En outre, ce collège accueillera un centre de loisirs municipal et un pôle collège ouvert qui permet d'ouvrir une partie de l'établissement, hors horaires et périodes scolaires, à d'autres activités notamment associatives.

Il est prévu que le collège ouvre pour la rentrée scolaire 2014.

-3- Les données techniques (voir plans en annexes)

Le bâtiment sera implanté principalement sur l'angle formé par la route de Bondy et la rue du Havre et constituera un front bâti avec des variations de hauteurs et des transparences.

L'accès des collégiens se fera par le biais d'un parvis qui sera réalisé à l'angle des 2 rues précitées et ce afin d'éviter les attroupements de collégiens au contact des pavillons.

Dans la même optique, la cour de récréation sera située à l'arrière du bâtiment pour ne pas générer de nuisances sonores sur la rue du Havre.

Compte tenu de l'environnement pavillonnaire, l'équipement n'atteindra pas la hauteur maximale de 20 mètres autorisée par le règlement de la zone US. La hauteur moyenne représentera l'équivalent de rez-de-chaussée + 2 étages et oscillera en moyenne entre 10 et 14 mètres.

S'agissant des véhicules, il sera créé une dépose minute, un emplacement pour les cars ainsi qu'un parking souterrain pour les employés d'une capacité de 55 places.

II Les modifications réglementaires

-1- Le classement en zone US d'une partie des terrains et la suppression de l'emplacement réservé C.1

La très grande majorité des terrains concernés est située en zone US du PLU car ceux-ci appartiennent déjà à la commune. En revanche, les pavillons acquis pour cette opération sont situés en zone UG qui est le règlement applicable à la zone pavillonnaire.

Afin de mettre le règlement en adéquation avec le projet de création d'un collège, il est donc proposé de faire passer les terrains concernés de la zone UG à la zone US dédiée aux équipements scolaires.

La surface concernée représente 3838m² (voir plans en annexes).

L'emplacement réservé C.1 qui avait pour objet la création d'un équipement scolaire et social est supprimé puisque la commune est devenue propriétaire du terrain et que le projet de collège est conforme à l'objet de l'emplacement réservé.

Documents modifiés :

Plan de zonage sud - carte et tableau des emplacements réservés
Rapport de présentation - les dispositions du PLU - pages 70/85/90/91

-2- La réduction du ratio d'espaces verts de pleine terre en zone US

A l'heure actuelle, le règlement de la zone US prévoit dans son article 13/3.1 que « *la superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain* ».

Or, les équipements s'implantent généralement sur de grandes assiettes foncières et le pourcentage de 20% applicable nécessite alors de fournir une surface très importante parfois incompatible avec d'autres objectifs.

En effet, les équipements scolaires se réalisent au sein d'un cadre extrêmement normé (dimensions des locaux, espaces extérieurs, etc.) très consommateurs d'espaces auquel s'ajoute également les contraintes du PLU notamment le stationnement.

Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre induit une réduction de la capacité d'occupation du sol (emprise). Aussi, la seule possibilité pour satisfaire aux obligations de surfaces des programmes est de construire en hauteur. Or, cela peut poser des problèmes d'insertion de l'équipement dans l'environnement d'autant que les groupes scolaires sont souvent réalisés à proximité immédiate des habitations.

Afin de donner plus de souplesse aux concepteurs et de favoriser ainsi une insertion harmonieuse des équipements, il est proposé de baisser le minimum exigible en matière d'espaces verts de pleine terre de 20% à 10%.

Cependant, conscient de l'impact de l'imperméabilisation croissante des sols et de ses conséquences sur l'environnement en particulier les risques d'inondation, il est proposé de compenser la réduction de la pleine terre par une végétalisation des toitures.

Ainsi, il est proposé de végétaliser au minimum 20% des surfaces de toitures afin de compenser les 10% de perte au sol.

Afin que cette végétalisation constitue un véritable régulateur de débit des eaux pluviales, ce pourcentage est couplé à la norme technique (DTU - document technique unifié) adéquate qui garantira l'efficacité du dispositif ainsi que sa pérennité.

Document modifié :

Règlement écrit - Zone US - Article 13/3.1

Micheline BELFORT
Commissaire à l'Équipement

III ANNEXES

- Plan de localisation du projet
- Plan de zonage avant modification
- Plan de zonage après modification
- Perspectives volumétriques du projet

Micheline BELFORT
Commissaire - Maire



LOCALISATION DU 7ème COLLEGE

Dossier d'enquête publique du 16/01/2012 au 17/02/2012



LOCALISATION DU 7ème COLLEGE

Dossier d'enquête publique du 16/01/2012 au 17/02/2012

DIRECTION DES ETUDES URBAINES
3, rue CHARLES DORDAIN
93600 AULNAY-SOUS-BOIS

Tél.: 01.48.19.25.80
Fax.: 01.48.19.25.81
Email: ccavallere@sulney-sous-bois.com

Décembre 2011

Fichier : ETUDE7emecollege.dwg