



**ARTICLE L 123-1-11-1**

**MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE DE 30 %**

**pour l'AGRANDISSEMENT ou la CONSTRUCTION d'un BATIMENT A  
USAGE D'HABITATION**

## PRESENTATION

La réforme visant à augmenter de 30 % les droits à construire des bâtiments à usage d'habitation a été adoptée par l'Assemblée Nationale le 6 mars 2012

Elle prévoit à l'article L 123-1-11-1 du code de l'Urbanisme :

Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols, fixées par le Plan Local d'Urbanisme ( PLU), sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Le PLU de la ville d'Aulnay-Sous-Bois a été approuvé en Conseil Municipal du 24 janvier 2008 par délibération n° 52 et modifié le 22 mars 2012 par délibération n° 21.

Considérant que dans les Zones UA, UD et UG du PLU, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols par l'article 14, la réforme touchera donc en application directe :

**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui définit l'emprise utilisable par rapport à l'alignement,

**Article 10** : Hauteur de façade et hauteur maximale

En conséquence, c'est un principe de volumétrie qui s'applique de part les règles **cumulées** de hauteur et d'emprise.

Il est entendu que la majoration ne sera possible que dès lors que la constructibilité maximum sera déjà atteinte.

L'une ou l'autre des règles ou les deux cumulées pourront donc être augmentées sans dépasser 30 %.

En aucun cas cette majoration, ne doit permettre de déroger à l'une de ces deux règles dès lors que la constructibilité maximale n'est pas atteinte.

Cette majoration ne peut être entendue comme une dérogation aux règles du PLU en fonction des demandes des pétitionnaires.

## SIMULATIONS

Les simulations de volumétries annexées aboutissent aux augmentations potentielles suivantes :

<b>ZONES</b>	<b>Articles</b>	<b>PLU existant</b>	<b>Majoration 30 %</b>	<b>Droits potentiels</b>	<b>Niveaux supplémentaires</b>
<b>UA</b>	6 - Bande de constructibilité	25 M	<b>+7.50 M</b>	32.50 M	
	10 - Hauteur de Façade	17 M	<b>+ 5.10 M</b>	22.10 M	+ 2
	10 - Hauteur Maximale	20 M	<b>+ 6 M</b>	26 M	+ 1 <b>Total + 3</b>
<b>UD</b>	6 - Bande de constructibilité	19 M	<b>+ 5.70 M</b>	24.70 M	
	10 - Hauteur de façade	13 M	<b>+ 3.90 M</b>	16.90 M	+ 1
	10 - Hauteur maximale	15 M	<b>+ 4.50 M</b>	19.50 M	+ 1 <b>Total + 2</b>
<b>UG</b>	6 - Bande de constructibilité	19 M	<b>+ 5.70 M</b>	24.70 M	
	10 - Hauteur de façade	6 m	<b>+ 1.80 M</b>	7.80 M	
	10 - Hauteur Maximale	10 M	<b>+ 3 M</b>	13 M	<b>+ 1 niveau</b>

## ANALYSE DES SIMULATIONS

La loi prévoit que ce dispositif s'il est approuvé par le Conseil Municipal, sera applicable pour une durée de 3 ans

### Sur l'insertion urbaine et architecturale

Que ce soit en zone UA- UD ou UG, on constate au vu du tableau précédant et des volumétries jointes, que le nombre de niveaux pourra être augmenté de 1 à 3.

Cette possibilité au terme de 3 années va considérablement « modifier » le paysage urbain de la ville créant de ci de là, des différences de volumétries, qui seront d'autant plus visibles au droit des constructions existantes, créant ainsi des échelles disproportionnées.

En revanche, la possibilité de construire plus de m<sup>2</sup> de plancher devrait faire valoir que la mesure puisse susciter une baisse du coût de la production au m<sup>2</sup>.

### Sur l'emprise au sol

Lorsque la majoration de l'emprise sera possible au vu des autres règles du PLU, (prospect, distance des vues, respect des espaces verts, ...) des pignons plus profonds viendront s'adosser aux limites et aux constructions existantes.

Selon l'orientation, les jardins avoisinants seront d'autant pénaliser par les ombres portées.

En revanche l'extension de la bande de constructibilité, notamment en zone UG permettra un recul plus important de la construction par rapport à l'alignement de la voie et ainsi des sous-sol à usage de stationnement pourront être réalisés plus aisément du fait d'une rampe d'accès moins pentue.

### S'agissant de l'objectif de la loi sur la densification en vue de la création de logements

Dans les zones de centralité repérées en rouge, jaune et vert sur la carte annexée, cet objectif sera bien atteint puisque les 2 à 3 niveaux supplémentaires potentiels permettront d'augmenter significativement les surfaces de plancher et donc le nombre de logements

En zone UG ( pavillonnaire) la possibilité d'augmenter le volume globalement d'un niveau, permettra peut être de créer des bâtiments de 2 à 3 logements sur une même parcelle.

L'objectif recherché dans le cadre de la loi sera donc bien atteint.

## CONCLUSION

La présente synthèse est soumise pour information et pour avis aux Aulnaysiens du 2 mai au 31 mai

Le registre mis à disposition permettra de recueillir les avis, les propositions, les remarques du public

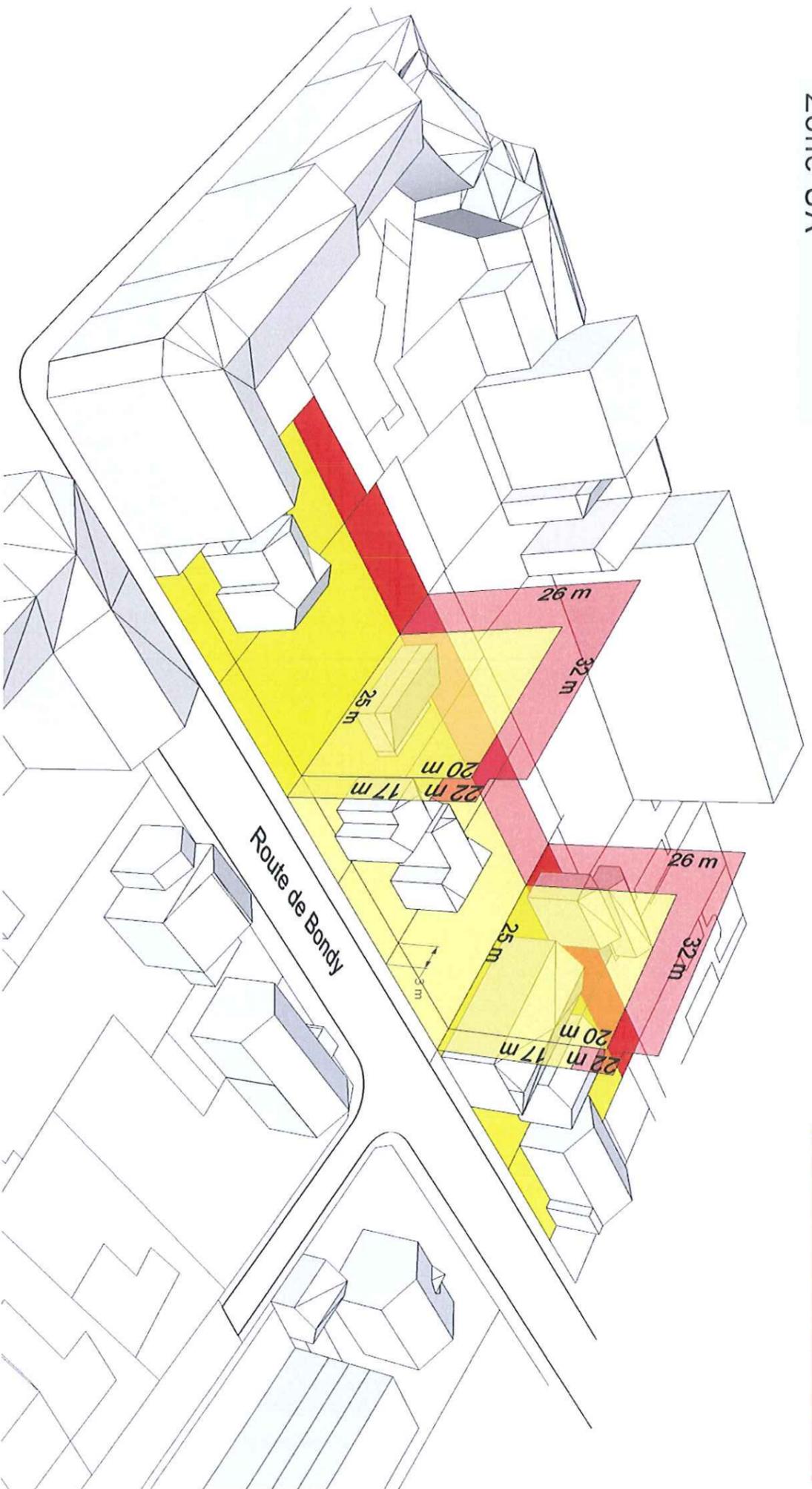
A l'issue de cette consultation, une synthèse sera rédigée et celle-ci sera présentée au Conseil Municipal de juillet 2012, qui sur délibération, décidera de l'application ou pas de cette loi, sur le territoire de la commune d'Aulnay-Sous-Bois.

Le résultat de cette consultation et la décision du Conseil Municipal feront l'objet d'une parution dans le magazine des habitants d'Aulnay-sous-bois OXYGENE du mois de juillet et du mois de septembre 2012.

46 Route de Bondy  
Zone UA



46 Route de Bondy  
Zone UA



Constructibilité existante

Constructibilité majorée (+30%)



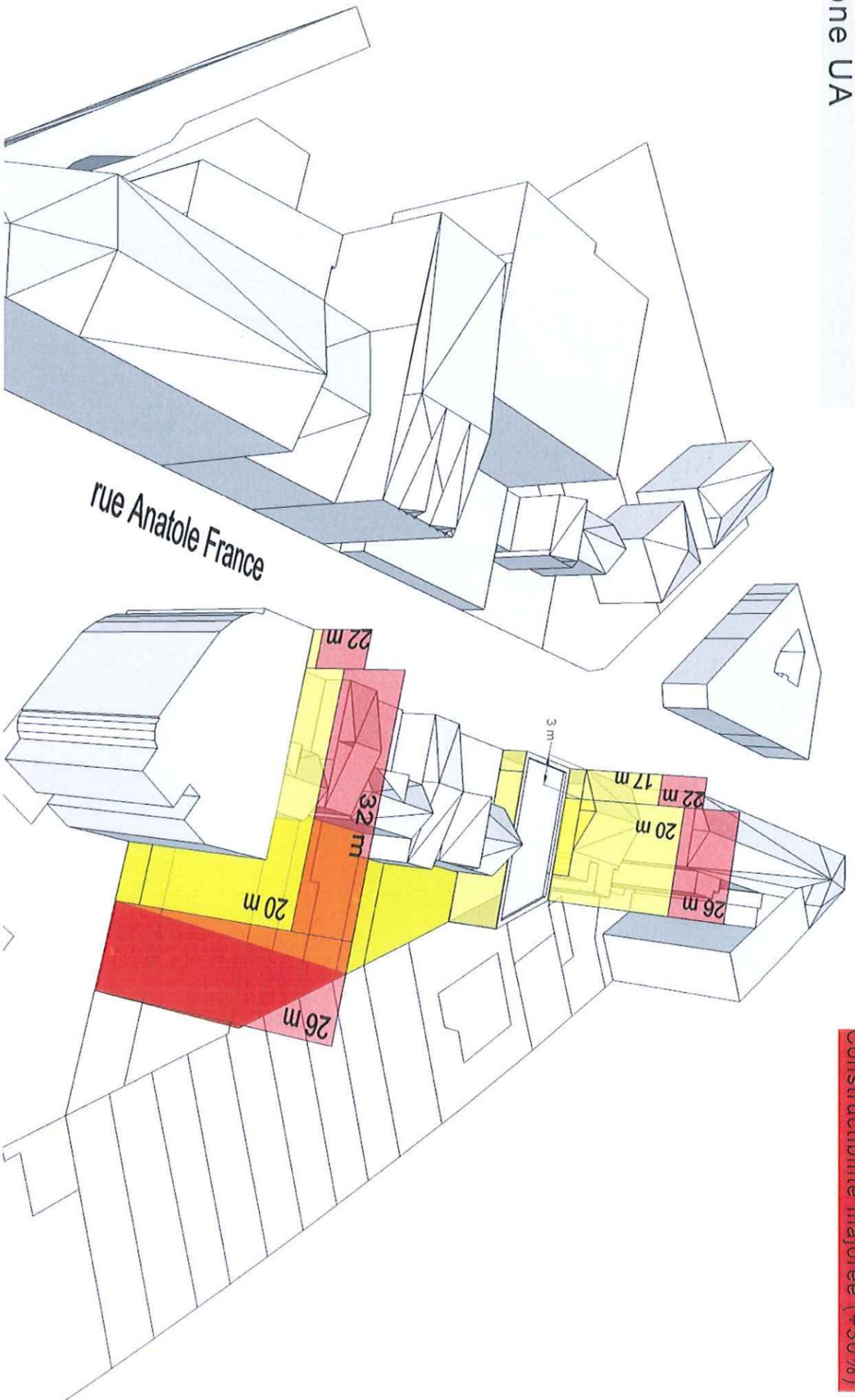
14-22 Av. Anatole France  
Zone UA

Av Anatole France





14-22 Av. Anatole France  
Zone UA



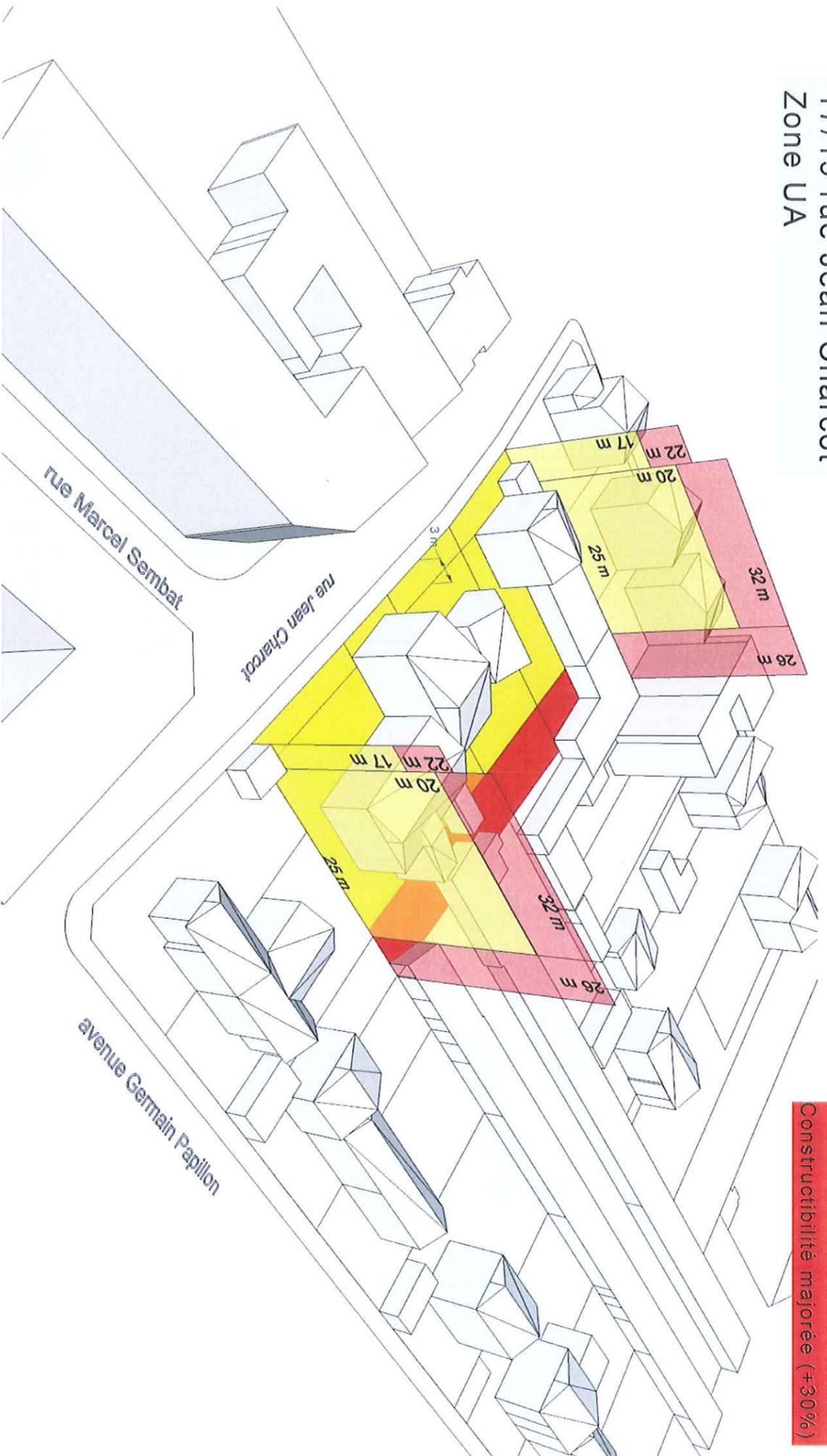
Constructibilité existante

Constructibilité majorée (+30%)

17/19 rue Jean Charcot  
Zone UA



17/19 rue Jean Charcot  
Zone UA



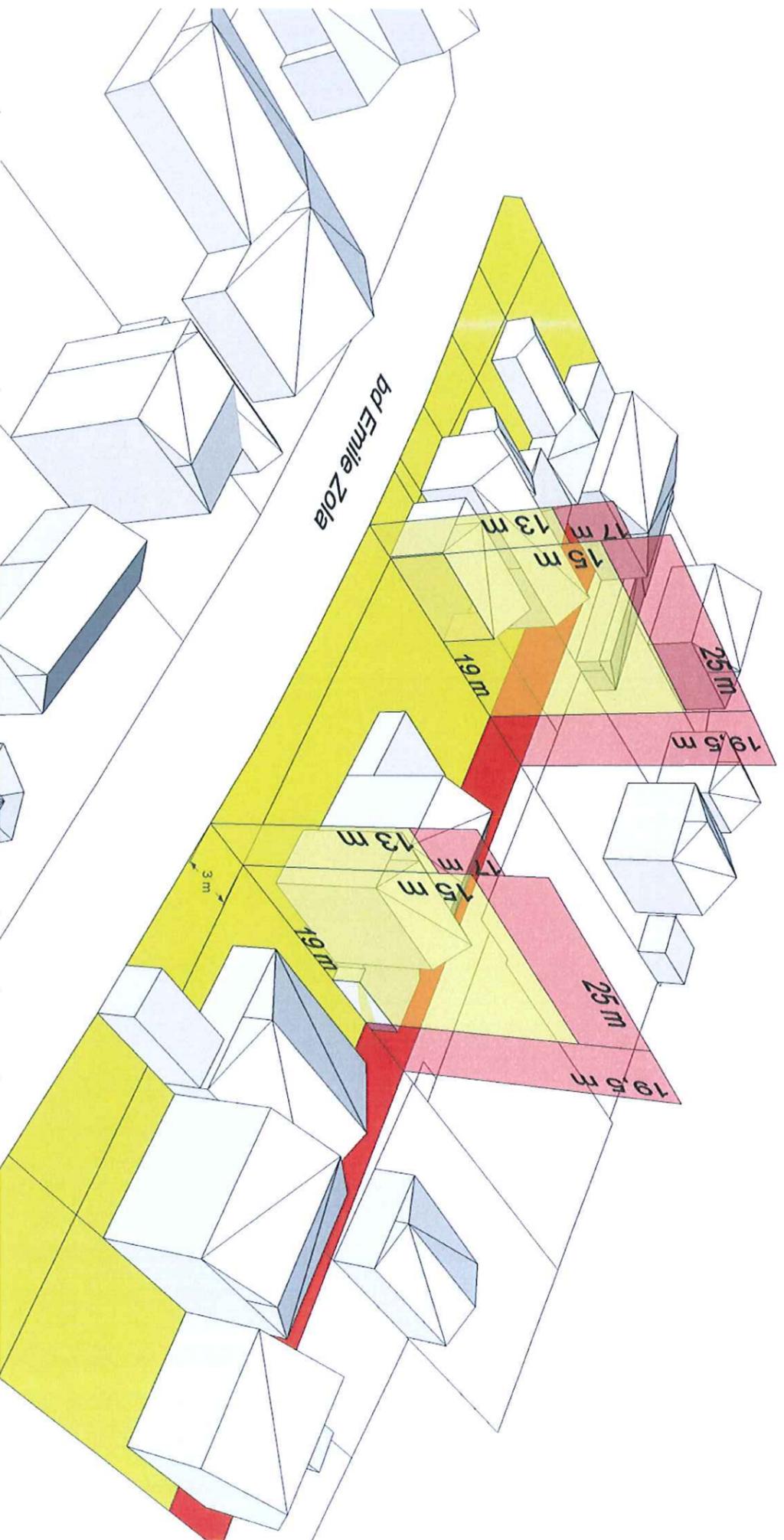
Constructibilité existante

Constructibilité majorée (+30%)

5 boulevard Emile Zola  
Zone UD



5 boulevard Emile Zola  
Zone UD

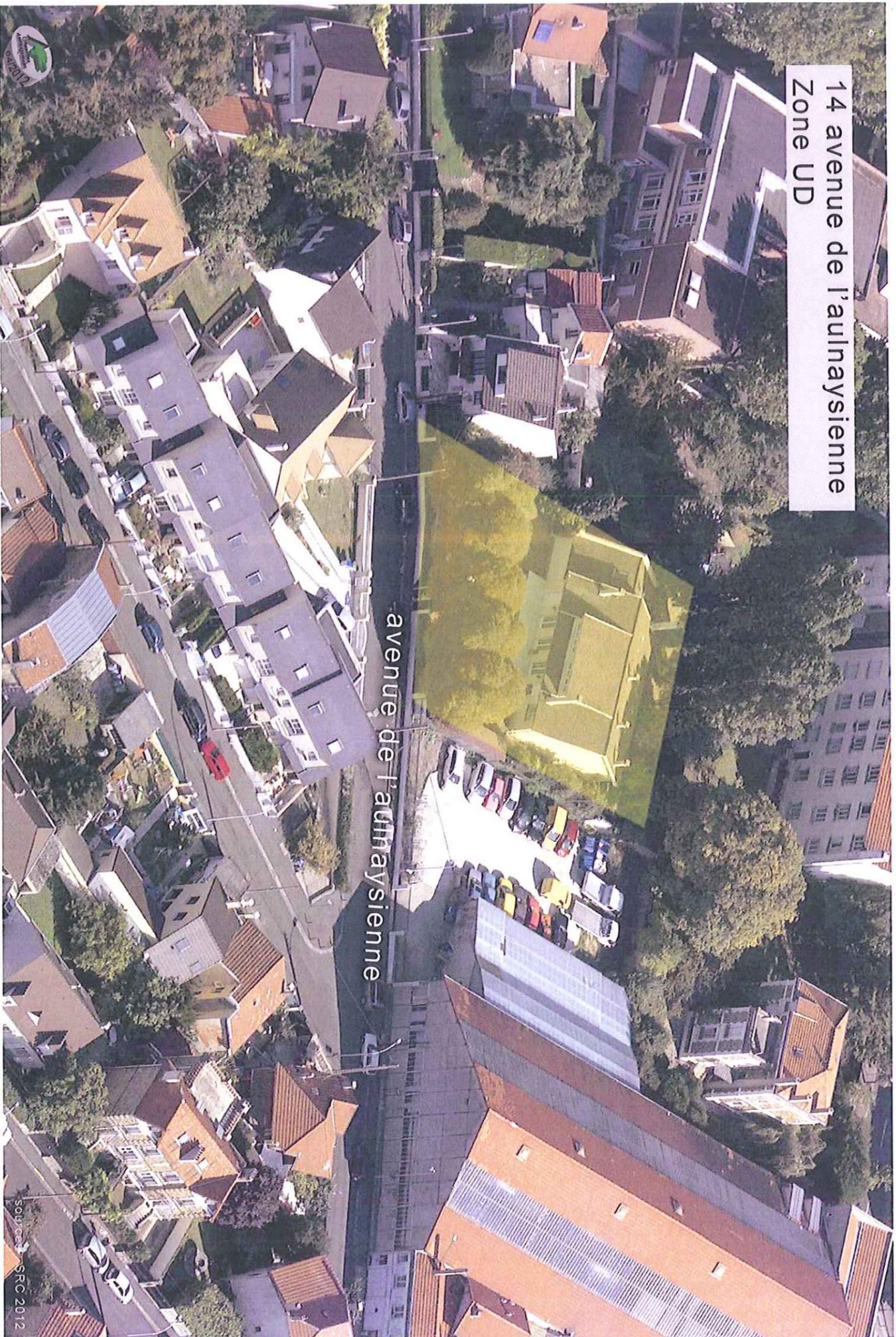


Constructibilité existante

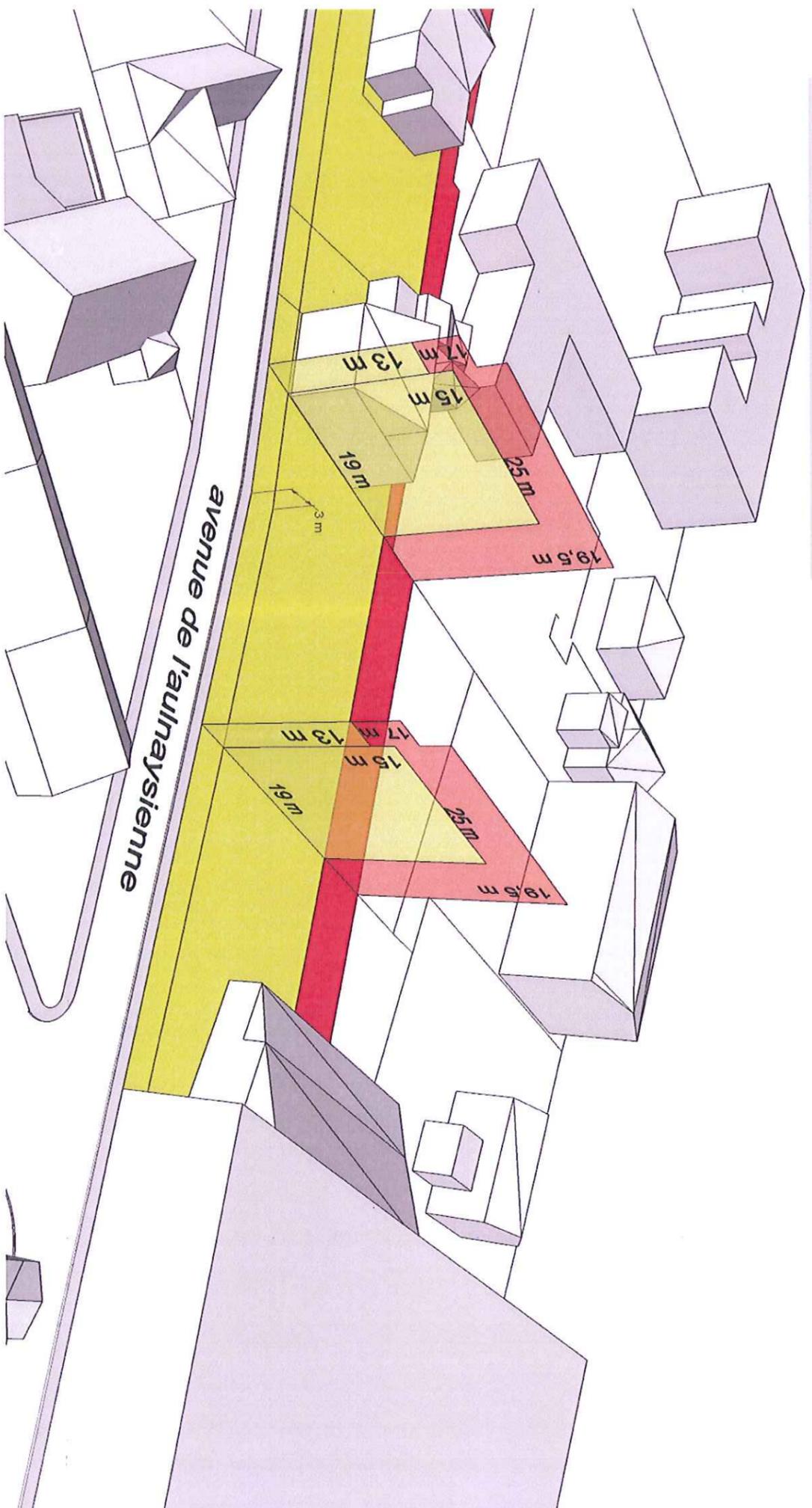
Constructibilité majorée (+30%)



14 avenue de l'aulnaysienne  
Zone UD



14 avenue de l'aulnaysienne  
Zone UD



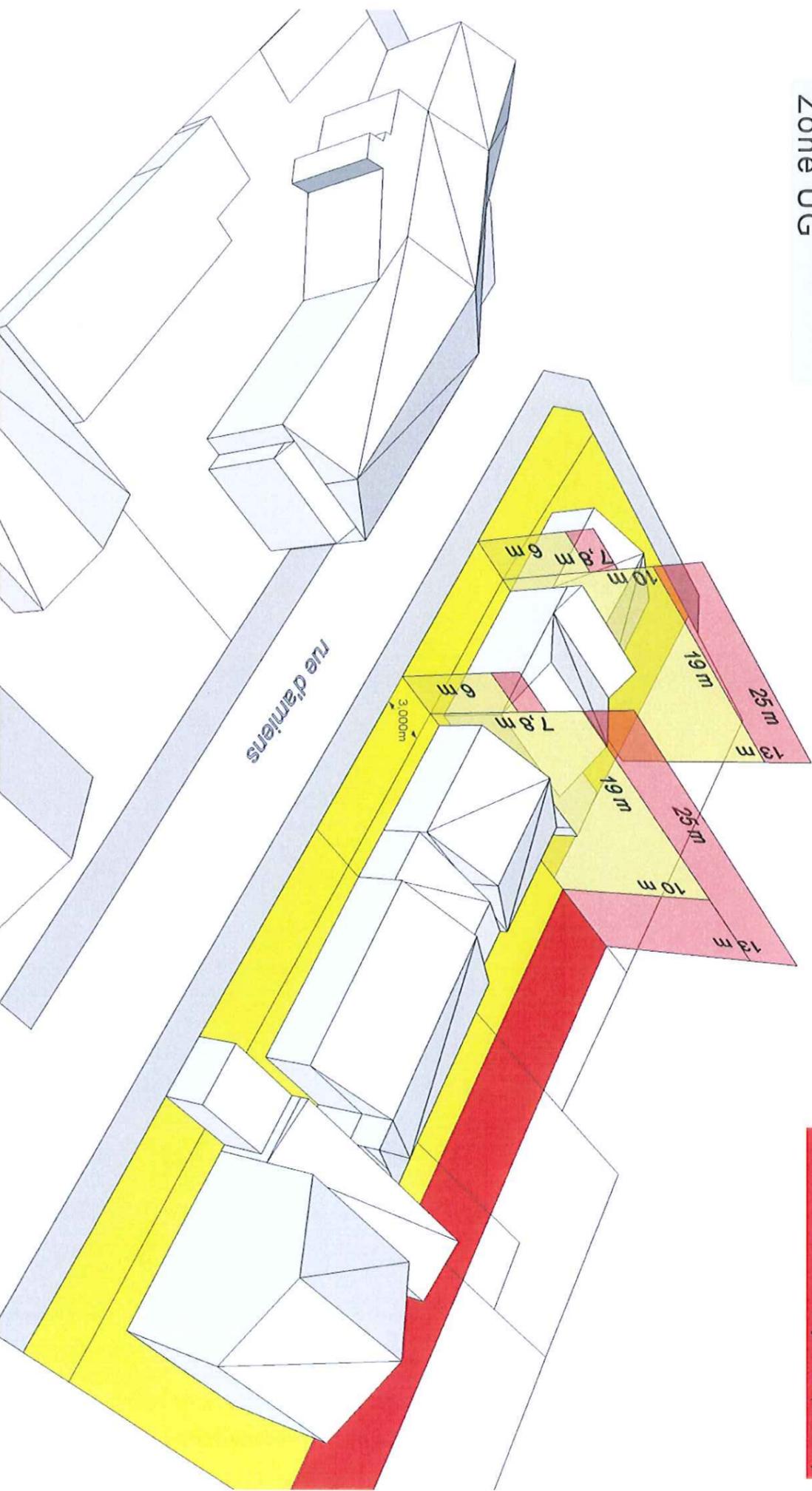
Constructibilité existante

Constructibilité majorée (+30%)

15 rue d'Amiens  
Zone UG



15 rue d'Amiens  
Zone UG

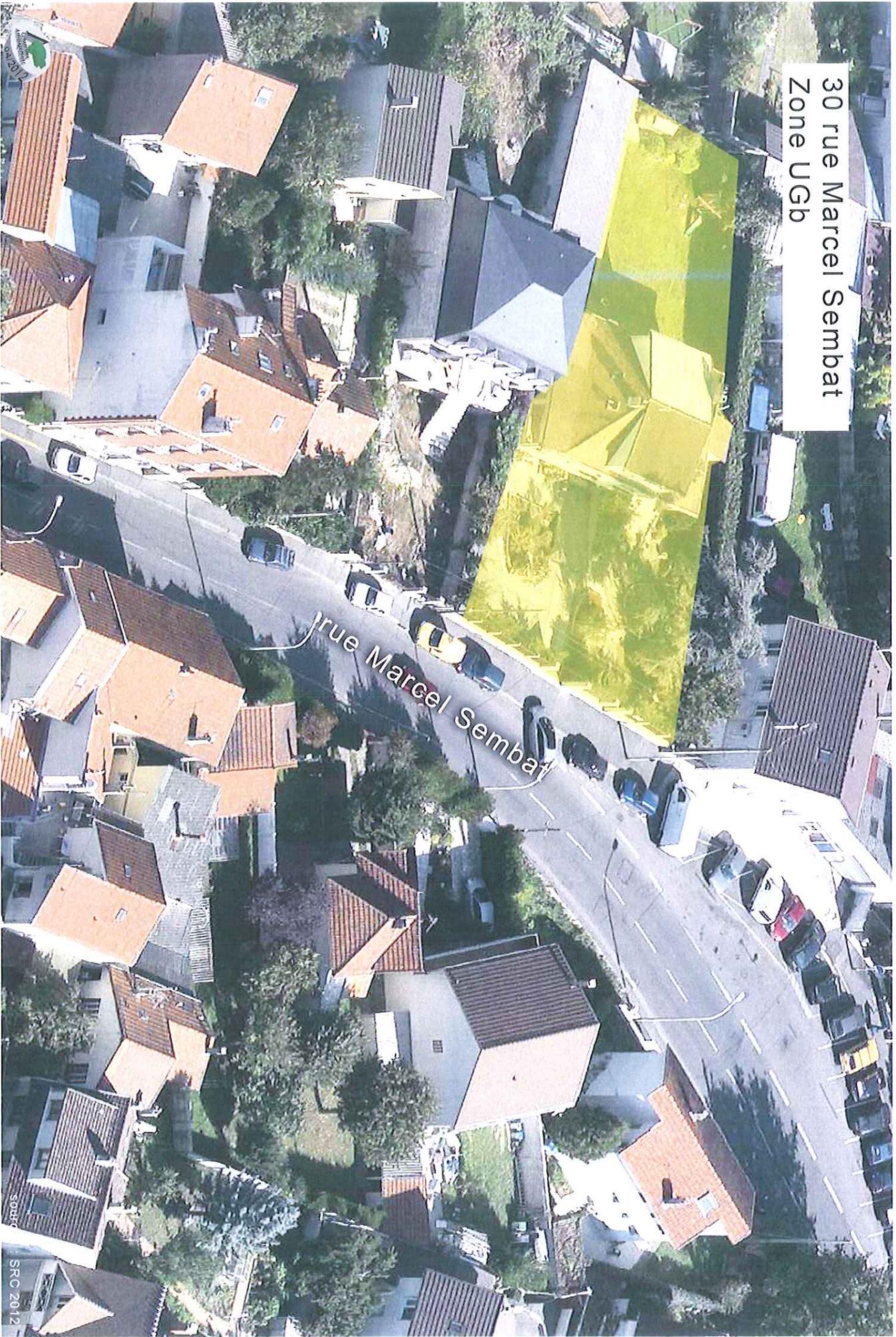


Constructibilité existante

Constructibilité majorée (+30%)



30 rue Marcel Sembat  
Zone UGb



30 rue Marcel Sembat  
Zone UGb

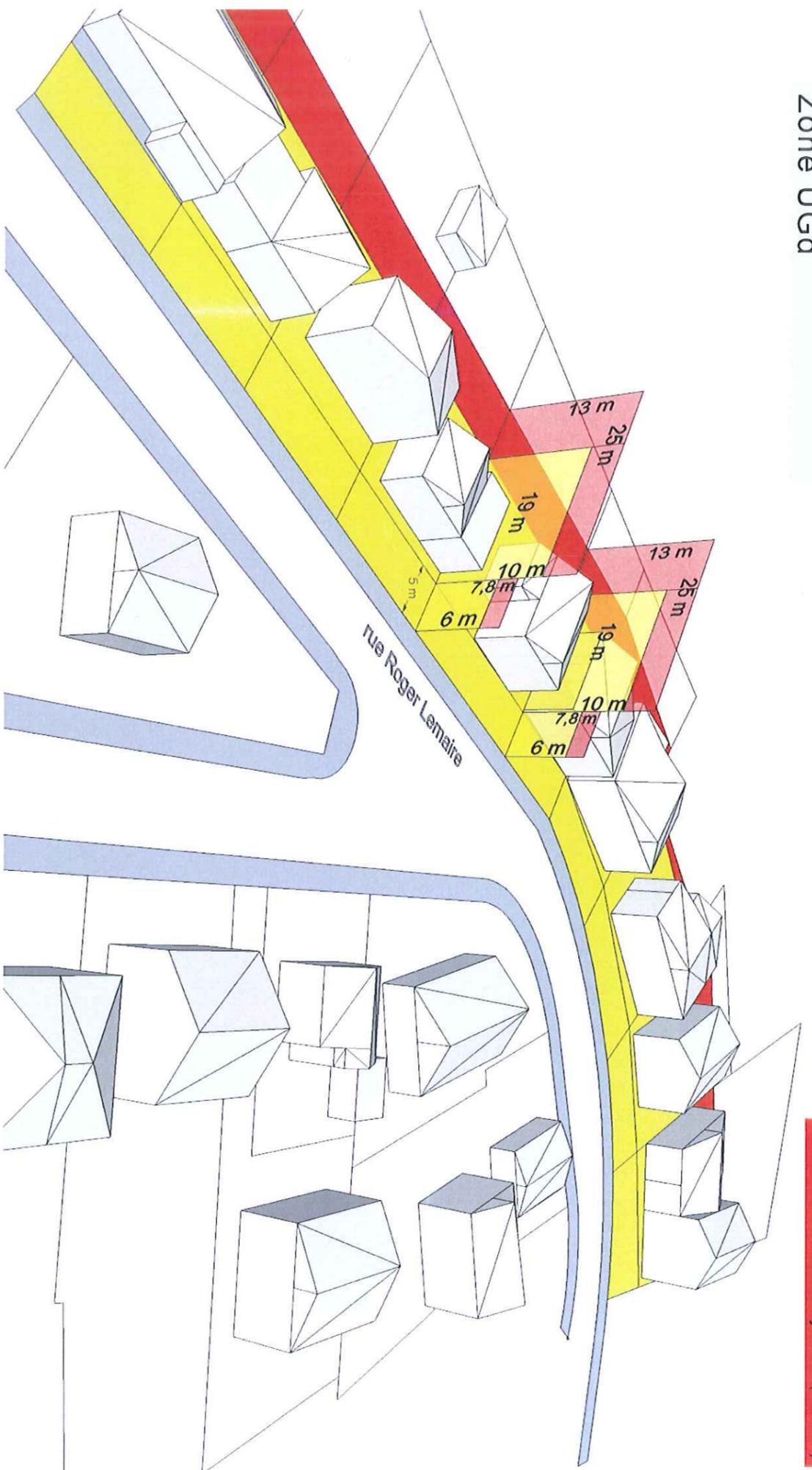
Constructibilité existante  
Constructibilité majorée (+30%)



41 rue Roger Lemaire  
Zone UGd



41 rue Roger Lemaire  
Zone UGd



Constructibilité existante

Constructibilité majorée (+30%)





**LEGENDE**

- Zone A
- Zone N
- Zone UA
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UG
- Zone UI
- Zone US
- Zone UY

0m 100m 500m  
Echelle : 1/10000ème

DEPARTEMENT DE LA  
SEINE-SAINT-DENIS  
VILLE  
D'AULNAY-SOUS-BOIS

**MINI P.L.U.**

CE PLAN NEST PAS UNE PIECE CONTRACTUELLE IL EST FOURNI AUX TITRES INDICATIF

VOU POUR ETRE ANNEE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° du 22 mars 2012  
APPROUVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.

SERVICE AMENAGEMENT ET URBANISME  
3, rue Charles Dumas  
93800 AULNAY-SOUS-BOIS

Tel: 01 48 70 00 00  
Fax: 01 48 70 00 01  
Email: [jean@aulnay-sous-bois.com](mailto:jean@aulnay-sous-bois.com)  
Echelle : 1/10000ème

mars 2012