

ENQUÊTE PUBLIQUE

AULNAY-SOUS-BOIS

OCTOBRE 2015



Concernant :

La demande formulée par la Commune d'Aulnay-sous-Bois en vue de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme.

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Généralités

- 1.1. **Objet de l'enquête**
- 1.2. **Cadre juridique**
- 1.3. **Nature et caractéristiques du projet**
- 1.4. **Composition du dossier**

2. Organisation et déroulement de l'enquête : Désignation du commissaire enquêteur

3. Modalités de l'enquête

- 3.1. **Préparation et organisation de l'enquête**
 - 3.1.1. Réunions de travail
 - 3.1.2. Visites des lieux
 - 3.1.3. Réunions avec les élus
 - 3.1.4. Organisation des permanences
 - 3.1.5. Publicité de l'arrêté d'enquête
 - 3.1.6. Prolongation de l'enquête publique

3.2. **Réunion publique**

3.3. **Incidents relevés au cours de l'enquête**

3.4. **Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre d'enquête**

3.5. **Notification du procès-verbal des observations dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et mémoire en réponse de ce dernier**

4. Analyse des observations

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

ANNEXES

ANNEXES

- Décision n° E1500023/93 du Président du tribunal administratif de Montreuil en date du 10 juillet 2015.
- Arrêté Municipal N° 647 du 17 août 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois.
- Lettre 15/25 en date du 15 septembre 2015 de la direction Territoriale de la Seine-Saint-Denis – Service de l'Aménagement Durable des Territoires – Pôle Planification Urbaine et Aménagements de la Préfecture de Seine-Saint-Denis.
- Décision de prolongation de l'enquête publique en date du 1^{er} octobre 2015.
- Accusé réception de la décision de prolongation.
- Arrêté Municipal N° 781 du 5 octobre 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois.
- Notification à la Commune en date du 10 novembre 2015.
- Procès-verbal des observations, dressé par le commissaire enquêteur le 10 novembre 2015.
- Mémoire en réponse de la Commune d'Aulnay-sous-Bois en date du 18 novembre 2015.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

Demande formulée par la Commune d'Aulnay-sous-Bois en vue de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

1.2. Cadre juridique

- Code de l'Urbanisme (Article L123-13 et suivants) ;
- Code de l'Environnement (Article L123-1 et suivants et article R123-1 et suivants) ;
- Décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 déterminant la liste des projets, plans et programmes devant faire l'objet d'une communication au public par voie électronique dans le cadre de l'expérimentation prévue au II de l'article L. 123-10 du code de l'environnement ;
- Décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole.

1.3. Nature et caractéristiques du projet

CONTEXTE TERRITORIAL

Aulnay-sous-Bois est située au nord de la Seine-Saint-Denis, en limite de la zone dense, à seulement 12 km des portes de Paris.

Aulnay occupe une position géographique intéressante et stratégique au sein de l'agglomération parisienne. Proche de Paris, située sur l'axe de développement économique de Roissy Charles de Gaulle (5km), elle est au carrefour des grands pôles de la région (Marne-la-Vallée, la Défense) et au cœur d'un réseau de communication dense, de qualité et varié : autoroutier (A1, A3, A104), ferroviaire (RER B, t4, Transilien K) et aérien (aéroport de Roissy et du Bourget).

Par ailleurs, l'arrivée de la ligne rouge du Grand Paris Express (ligne 16), à l'horizon 2023, viendra asseoir davantage cette place au sein du territoire métropolitain. Le maillage dense et la très bonne accessibilité d'Aulnay lui confèrent donc une attractivité certaine.

➤ Le cadre physique et paysagé

On peut distinguer cinq entités urbaines et paysagères sur le territoire aulnaysien, dont une se détache par son ampleur :

La ville pavillonnaire : le sud de la ville, jusqu'à sa limite avec la voie ferrée est occupé essentiellement par du tissu pavillonnaire, tout comme la partie nord de la voie ferrée jusqu'à la RN2. En effet, le tissu pavillonnaire prédomine dans l'occupation spatiale de la ville. Il occupe 600 ha, soit 37% de la superficie communale ;

Les grands quartiers d'habitat collectif : situés à l'est de la ville et au nord, entre la RN2 et le parc Robert Ballanger ;

Les zones d'activités économiques : situées au nord-ouest de la ville (zone logistique et zones d'activités, à proximité de l'échangeur A3-A1). Il existe également le secteur Chanteloup à l'est et la Croix-Saint-Marc ;

La ville en mutation : avec le centre ville, les abords des axes structurants et de la future gare du Grand Paris Express, ainsi que le site PSA ;

Les espaces verts : les plus importants (parc Ballanger et parc du Sausset) se situent au nord de la commune.

➤ **La population aulnaysienne et l'évolution de l'habitat**

Selon le dernier recensement de la population, Aulnay-sous-Bois compte 81 880 habitants (*Insee RP 2011*).

La population se caractérise par :

- Un niveau démographique stable, malgré un solde migratoire négatif ;
- Un maintien de la population dû au solde naturel ;
- Une densité relativement faible. La densité est inférieure à la moyenne départementale 5066 hab./km² à Aulnay, contre 6483 hab./km² au niveau départemental ;
- Une population encore jeune et familiale, mais une tendance au vieillissement.
- Des ménages composés en majorité d'une à deux personnes. Les petits ménages de 1 à 2 personnes représentent 51% des ménages de la ville
- Une grande stabilité résidentielle, malgré un solde migratoire négatif.
- Des ménages aux revenus moyens, mais des inégalités persistantes entre le nord et le sud. Avec un revenu médian de 15 388 €, les ménages aulnaysiens se trouvent dans une situation économique légèrement plus favorable qu'en Seine-Saint-Denis ;
- Un taux de chômage important chez les jeunes et dans les quartiers du nord de la ville.

L'habitat peut se définir de la manière suivante :

- Un parc de logements en stagnation. Les besoins en logements sont évidents, surtout que pendant de nombreuses années le rythme annuel des constructions était très faible (en moyenne 66 logements par an entre 2000 et 2005 et de 124 entre 2006 et 2008). Depuis 2009, la reprise est plus vigoureuse (284 logements par an en moyenne jusqu'à 2013) ;
- Une offre de logements insuffisante, sur le plan quantitatif et qualitatif, qui ne permet pas de développer les parcours résidentiels. La part des petits logements est très faible. Aulnay-sous-Bois compte seulement 17,8% de t1/t2 alors qu'il s'établit à 30,3% à l'échelle départementale ;
- Un parc pavillonnaire important ;
- Un parc ancien encore très présent. Le parc de logements s'est principalement constitué entre 1946 et 1990 ;
- Une commune abordable à l'échelle francilienne, mais de moins en moins par rapport aux communes voisines. Que ce soit sur le marché de l'accession ou de la location Aulnay-sous-Bois a connu une telle

progression qu'elle affiche désormais des prix supérieurs aux communes voisines,

➤ Transport, mobilité, déplacements et stationnement

Bien irriguée la commune la commune peut se caractériser par :

Un réseau routier : entre accessibilité et nuisances. Le réseau routier, à l'articulation entre maillage inter banlieue et les liaisons radiales vers Paris, confère une position stratégique et une place privilégiée à la ville dans l'organisation territoriale métropolitaine. La ville est ainsi mise en relation avec les principaux pôles stratégiques de la région : Paris, Roissy, Marne-la-Vallée, la Défense, etc. Le réseau routier s'articule autour de 3 niveaux. Le réseau autoroutier, qui assure un excellent niveau de desserte régionale et nationale (A1, A3, A 104), le réseau de voies structurantes, complémentaires au réseau autoroutier, permettant d'assurer une desserte intercommunale et communale, et un réseau de desserte local, composé des voiries secondaires qui assurent des liaisons inter-quartier. Il est à noter qu'aucun axe structurant n'assure de liaison nord-sud.

Une offre de transport en commun dense et amenée à se renforcer. On constate un bon niveau de desserte grâce à un réseau de transport en commun riche.

Le réseau de transport en commun lourd est riche : RER B, ligne K du Transilien et tram-train t4. Ces trois modes de transport irriguent le centre ville avec un niveau d'offre élevé qui se trouve relayé au niveau local par un réseau de bus qui couvre l'intégralité de la commune. Néanmoins, quelques insuffisances sont localisées, comme la desserte des secteurs pavillonnaires, problématique étant donnée la trame viaire.

Le réseau projeté va permettre d'augmenter considérablement l'offre de transport en commun. Aulnay-sous-Bois va en effet accueillir en 2023, au nord, dans un secteur qui reste relativement éloigné des grandes infrastructures de transports collectifs, une gare du réseau du Grand Paris Express.

Peu d'espaces sécurisés pour la pratique des modes actifs et un manque d'identification et de valorisation des réseaux piétons.

Un Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables est en cours d'élaboration.

Le potentiel d'itinéraire à destination des piétons est important et demande à être valorisé, principalement dans le Vieux Pays et entre celui-ci et le centre gare, où les déplacements quotidiens en direction des différents équipements de la ville et les transports sont nombreux.

➤ Le développement économique et commercial

La situation économique et commerciale se caractérise par :

Un pôle d'emploi toujours attractif, mais un nombre d'emplois en baisse.

La ville d'Aulnay-sous-Bois s'inscrit dans le dynamisme de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle. De plus, cet espace se trouve pleinement intégré au projet du Grand Paris, dans lequel Aulnay a vocation à devenir un pôle économique majeur. Aulnay-sous-Bois constitue le 5^{ème} pôle d'emploi du département de Seine-Saint-Denis avec 30 062 emplois (*Insee RP 2011*), avec des entreprises au rayonnement international comme, l'Oréal.

Néanmoins, la ville connaît une fragilisation de son tissu économique qui se traduit par un nombre d'emplois qui a reculé entre 2006 et 2011 (-1830). Ainsi, désormais, le nombre d'actifs aulnaysiens occupés est supérieur au nombre d'emplois.

Un tissu économique local tertiaire et composé de petites entreprises.

Le secteur du commerce, des transports et des services divers concentre 50 % de l'emploi (14 361 postes).

Une fragilité du tissu économique

Les zones d'activités économiques connaissent une fragilisation et des problématiques qui perdurent et qui nuisent à leur attractivité : obsolescence des produits d'immobiliers d'entreprises, un renouvellement des activités qui tend à une baisse qualitative de ces dernières, une offre foncière rare, un environnement urbain peu qualitatif, un manque de services communs aux entreprises et des zones soumises à un environnement concurrentiel fort et adaptable, etc.

Les prévisions économiques : un tissu fragile, mais un potentiel à développer et des opportunités à saisir.

La création d'une gare du Grand Paris Express peut constituer un levier pour la redynamisation des zones d'activités économiques.

La requalification du site PSA constitue également un potentiel majeur.

La demande émanant des PME-PMI est importante, la ville doit ainsi être en capacité de répondre à la demande.

➤ **Les équipements publics et services**

Le niveau d'équipements et de services comptent parmi les principaux éléments qui contribuent au cadre de vie et à l'attractivité de la ville. Outre les services publics traditionnels (mairies, commissariat, bureaux de postes, tribunal d'instance, etc.), la ville dispose d'un taux d'équipements publics satisfaisant et d'une offre en équipement globalement bien répartie sur l'ensemble du territoire communal, même si le sud compte moins d'équipements de proximité.

Les équipements sportifs.

Qu'il s'agisse de pratiques amateurs ou professionnelles, l'activité sportive est une valeur essentielle et fédératrice pour les aulnaysiens. En effet, Aulnay ne compte pas moins de 12 000 licenciés (dont 82% d'aulnaysiens) et au moins autant de pratiquants libres dans plus de 50 disciplines différentes. Les installations et équipements sportifs sont en nombreux.

Les équipements culturels.

La gamme d'équipements culturels est relativement large. L'offre est en effet riche et diversifiée. Tous les arts (musique, arts plastiques, danse, etc.) sont investis et donnent lieu à de nombreuses manifestations. Le Vieux Pays constitue un pôle culturel majeur à Aulnay puisqu'il regroupe trois grands équipements : le conservatoire de musique et de danse, au rayonnement départemental, l'espace Jacques Prévert et l'école d'art Claude Monnet.

Les équipements de petite enfance et scolaires.

Chaque tranche d'âge dispose de structures adaptées : des équipements allant de la crèche au lycée, des formations supérieures en BTS et des équipements jeunesse (7 clubs loisirs et 6 antennes jeunesse). Nombre de jeunes non diplômés peut interroger sur leur capacité à intégrer le marché du travail.

Les services sanitaires et sociaux.

Le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus est en constante augmentation depuis 1982. Néanmoins, le taux d'équipements en hébergement complet et en lits médicalisés est plutôt faible.

Divers équipements répondent aux besoins en terme de santé publique (éducation à la santé, planning familial, PMI, centre de soins, d'accompagnement et de préventions des conduites addictives, antenne jeunesse etc.), d'action sociale (7 antennes sociales, bureau d'aide aux victimes, etc.), et d'insertion (Maison de l'Emploi, de l'Insertion, de la Formation et de l'Entreprise (MEIFE)).

L'équipement numérique.

L'accès à internet se fait par ADSL. La « fibre FttH » (très haut débit) n'est pas développée sur Aulnay. 20 % de logements et locaux ont un débit < à 3Mbit/s. Ainsi, le réseau actuel ne permet pas de répondre aux attentes des utilisateurs (particuliers et professionnels).

Les Zones d'Activités Économiques ont d'ailleurs un niveau de connexion insuffisant. Toutefois, dans un avenir proche, le réseau de fibre optique très haut débit va se déployer progressivement sur l'ensemble de la ville.

LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis, l'approbation du PLU le 24 janvier 2008, des attentes et obligations nouvelles ont émergé au plan local et national.

En effet, au regard des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), dont la révision a été approuvée en fin d'année 2013, du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014, dans un contexte législatif évolutif (lois Grenelles 1 et 2, loi ALUR) et surtout, suite à la publication le 28 janvier 2014 de la loi portant modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles qui prévoit la mise en place de la Métropole du Grand Paris au 1^{er} janvier 2016, la ville a souhaité formaliser sa vision du développement urbain communal. Ainsi a été voté en conseil municipal du 21 mai 2014 la mise en révision générale du PLU.

La révision du Plan Local d'Urbanisme se justifie donc et s'articule principalement autour de deux documents :

➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit permettre de répondre aux enjeux communaux révélés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Il doit également respecter les orientations définies par les documents supra-communaux avec lesquels le PLU possède un rapport de compatibilité ou de prise en compte. Il expose ainsi les grandes orientations

retenues par la commune. Il est donc l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme.

Le PADD donne ainsi un cadre de référence. Les interventions des différents acteurs, tout au long de la vie du PLU, doivent s'inscrire et s'accorder pour concourir à l'évolution souhaitée du territoire, exprimée dans le PADD à travers un préambule et 4 grands axes :

Préambule : « Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir »

Les orientations déclinées dans ce préambule permettent d'accorder une importance particulière et fondamentale aux éléments constitutifs de l'identité aulnaysienne : patrimoine bâti historique, remarquable, naturel et paysager. Ainsi protégés et mis en valeur, ces éléments pourront constituer des atouts pour l'avenir et non des obstacles à l'évolution de la commune. Il s'agit en effet de conforter l'identité d'Aulnay-sous-Bois et d'en faire un élément d'attractivité.

Une orientation a été retenue :

- « **Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien** »

Axe 1 : « Aulnay, mieux vivre au quotidien »

L'amélioration du cadre et de la qualité de vie étant de forts enjeux, les orientations définies ont pour objectifs de pérenniser le tissu commercial existant, jouant un rôle important dans la vie quotidienne des aulnaysiens ; de limiter l'exposition aux risques et nuisances, pouvant altérer au quotidien le cadre de vie des aulnaysiens et notamment prévenir, réduire et gérer le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire.

Il est tout autant important de maîtriser les nuisances sonores et limiter la pollution de l'air, en grande partie liée à la circulation automobile.

Il s'agit également de mettre en France de grandes liaisons vertes structurantes (continuités écologiques et paysagères – trame verte et bleue). D'une part, elles permettront d'embellir la ville, de mettre en valeur les différents espaces publics, ainsi que les cheminements à destination des piétons et des cyclistes, tout comme de désenclaver les grands parcs en améliorant notamment leur accessibilité comme leur mise en relation.

D'autre part, elles contribueront à la préservation de la biodiversité et des espaces verts et naturels de la ville.

Les espaces verts, la qualité des espaces publics, le tissu commercial, la prise en compte des risques et nuisances constituent ainsi des moyens de contribuer au « *mieux vivre Aulnay au quotidien* ».

Trois orientations ont été retenues :

- « **Mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire** »
- « **Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances** »
- « **Pérenniser le tissu commercial sous toutes ses formes et dans chaque quartier** »

Axe 2 : « Aulnay, pour toutes les générations »

Le premier objectif poursuivi est de permettre à chaque aulnaysien, quel que soit son âge, de disposer d'un espace de vie dans lequel il peut s'épanouir et jouir d'équipements et services adaptés à ses besoins.

Il s'agit notamment de répondre aux besoins en matière d'habitat ainsi qu'à l'enjeu des parcours résidentiels en favorisant la production d'une offre de logements diversifiée et répondant aux besoins de plus en plus spécifiques, notamment des personnes âgées.

De plus, c'est également adapter le niveau d'équipements pour les rendre accessible à tous, notamment par des équipements de proximité.

Le second objectif doit permettre d'améliorer les conditions de déplacements dans la ville ainsi que les liaisons entre les quartiers. Il s'agit tout d'abord de réduire les coupures urbaines créées par les grandes voies qui structurent la ville en les requalifiant, afin de les pacifier et de recréer une dynamique entre les quartiers. Ensuite, de renforcer les transports en commun, en favorisant le rabattement vers les gares et l'inter modalité, en adaptant le réseau de bus, en développant des lignes de bus rapides et attractives sur les principaux axes. Pour finir, en donnant aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle au quotidien, c'est-à-dire permettre un usage sécurisé des modes doux, favoriser le partage des véhicules et l'utilisation de véhicules non polluants.

Ces interventions doivent faciliter l'accessibilité de tous les aulnaysiens aux équipements et services présents sur la ville, ce qui permettra d'assurer la cohérence de la ville, afin de renforcer le sentiment d'appartenance des Aulnaysiens à la commune.

Six orientations ont été retenues :

- **« Répondre aux besoins en matière d'habitat »**
- **« Adapter le niveau d'équipements aux besoins de la population »**
- **« Rendre accessibles à chaque aulnaysien les équipements et services publics »**
- **« Mieux se déplacer dans la ville »**
- **« Favoriser un usage plus attractif des transports en commun »**
- **« Donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien »**

Axe 3 : « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé »

Plusieurs objectifs sont poursuivis par cette orientation, l'objectif majeur étant d'assurer un développement respectueux du cadre urbain et de vie actuel : respect des spécificités de chaque quartier, de la diversité des formes urbaines, la préservation du tissu pavillonnaire et le traitement des transitions afin d'éviter les ruptures urbaines. Pour cela, des secteurs de développement préférentiels sont identifiés : centralités existantes et à venir, notamment avec la gare du Grand Paris Express, le long des axes structurants (RN 2, RN 370, RD 115, RD 40, RD 44) et à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes et à venir (Tzen 15 – Ligne 16).

Il s'agit également d'assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation alors que de nombreux espaces sont amenés à évoluer : le site PSA,

où un nouveau quartier est à créer, les abords de la gare du Grand Paris Express, les axes structurants sur lesquels peuvent se développer des transports en commun en site propre, comme la RD 115, et auxquels il faut redonner une fonction urbaine.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle d'Aulnay est également recherché par l'amélioration du parc de logements existant : parc pavillonnaire, social et de copropriété. Il s'agit notamment de lutter contre les formes d'habitat indigne et précaire, mais également d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, alors que la précarité énergétique constitue un risque majeur.

Assurer un développement urbain maîtrisé signifie également de veiller à l'impact des projets et leurs conséquences sur l'environnement, notamment de prendre en compte le risque d'inondation, de limiter les consommations énergétiques et de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

La réussite du développement urbain à venir d'Aulnay-sous-Bois réside donc dans cette maîtrise.

Quatre orientations ont été retenues :

- **« Assurer un développement respectueux du cadre urbain »**
- **« Assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation »**
- **« Renforcer l'attractivité résidentielle d'Aulnay en améliorant le tissu urbain constitué »**
- **« Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement »**

Axe 4 : « Aulnay, un avenir en dynamique »

Ce quatrième axe vise à donner un cadre satisfaisant pour le développement des entreprises, en augmentant l'attractivité, la compétitivité et le dynamisme économique du territoire, la ville pouvant s'appuyer sur différents leviers : la mutation du site PSA, l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express, la redynamisation et requalification des zones d'activités économiques et l'attractivité économique des gares.

Il s'agit également de favoriser la formation et l'insertion professionnelle, c'est-à-dire l'employabilité des aulnaysiens, car le taux de chômage et le nombre de non diplômé est important. De plus, la part des aulnaysiens travaillant sur le territoire est relativement faible.

Alors que les pôles commerciaux connaissent une certaine fragilité, cet axe poursuit en dernier objectif le dynamisme et le développement du tissu commercial de l'ensemble des pôles existants, dont le rôle est important pour les aulnaysiens.

Trois orientations ont été retenues :

- « Assurer la reconquête économique du territoire en se positionnant sur l'axe de développement Paris – Le Bourget – Roissy et la ligne 16 du Grand Paris Express »
 - « Dynamiser et développer le tissu commercial »
 - « Favoriser la formation et l'insertion professionnelle »
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de compléter le dispositif réglementaire (écrit et zonage) du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagements sur des secteurs à forts enjeux. Elles sont établies dans le respect des orientations définies au sein du PADD. De plus, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets, opérations d'aménagement ou de construction à venir, sur les 7 périmètres concernés par une OAP, devront respecter les principes d'organisation urbaine et d'aménagement qui y sont définis.

Les 7 périmètres qui font l'objet d'une OAP :

Requalification et restructuration de la Zone d'Activités Économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière et du quartier Balagny

L'objectif est de permettre une redynamisation de cette importante zone d'activités économiques, et ainsi renforcer l'attractivité (pour de nouvelles entreprises), la compétitivité et le poids économique de la zone, par la réalisation d'un projet valorisant : constituer un cadre plus attractif pour les entreprises et les salariés. Il s'agit également de favoriser l'intensification et la mutation du secteur avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express à l'entrée de la zone.

La revitalisation des zones d'activités économiques Mardelles et Garenne peut servir d'appui à l'amélioration du quartier de Balagny qui jouxte la zone.

Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule

La perspective d'un PNRU nouvelle génération (ANRU 2) laisse entrevoir l'opportunité d'une mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux sur les quartiers Ambourget et Gros Saule, qui n'avaient pu être intégrés dans le PRU des quartiers nord, malgré les difficultés qu'ils connaissent (lourds dysfonctionnements).

Les orientations d'aménagement définies pour ce secteur doivent permettre la réalisation d'un projet urbain ambitieux permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés en favorisant des aménagements qualitatifs améliorant le cadre de vie et l'environnement urbain et ainsi donner une autre image de ces quartiers.

Requalification de la RD 115

Les orientations d'aménagement définies sur ce secteur ont pour objectif d'encadrer le renouvellement de la RD 115, alors que cet axe structurant est amené à devenir un boulevard urbain support d'un développement préférentiel venant en accompagnement du Tzen 15, dont la mise en service devrait susciter des dynamiques urbaines importantes sur toute sa longueur.

La RD 115 constitue donc un secteur stratégique. Or, aujourd’hui, cet axe majeur dans l’organisation territoriale d’Aulnay demeure peu qualitatif. La mutation de cet axe doit ainsi être accompagnée. De plus, le développement privilégié sur cet axe structurant doit permettre d’apporter une réponse aux besoins en matière d’habitat, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Requalification du secteur RN2 Est – Vélodrome

L’OAP définie sur le secteur RN2 Est – Vélodrome doit permettre de requalifier et de donner une dynamique nouvelle aux équipements sportifs du « vélodrome » et aux quartiers qui le bordent. La mise en œuvre de l’OAP doit permettre de faire de l’ensemble du secteur un élément fort et structurant du paysage aulnaysien et de l’identité de la commune, alors que ce secteur, potentiellement porteur de développement de par sa position géographique et les nombreux délaissés, est aujourd’hui peu valorisé. Les terrains jouxtant la RN 2 sont en effet porteurs d’un développement urbain à moyen et long terme, propre à apporter une plus grande mixité fonctionnelle, mais également important dans les liens à retisser entre les quartiers.

Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays

Il s’agit d’affirmer la présence et la lisibilité des équipements culturels, mais aussi de participer à la création d’une trame verte et paysagère. L’identité du site sera ainsi valorisée. Quant aux aménagements réalisés, ils participeront à l’amélioration du cadre de vie, à l’attractivité du site et à dynamiser le tissu commercial.

En effet, situé au centre de la commune, le secteur du Vieux Pays correspond au centre historique d’Aulnay, à l’emplacement du bourg ancien et comprend de par son statut de nombreux bâtiments historiques, équipements publics, un pôle culturel d’envergure, ainsi qu’un nombre important d’espaces verts et publics. Néanmoins, l’organisation actuelle des espaces publics offre peu de lisibilité à ces équipements alors même qu’un potentiel d’espaces verts publics et de chemins piétons en permettrait la valorisation.

Création d’un nouveau quartier sur le site PSA

La fermeture de l’usine PSA, qui occupait 187 ha (11% de la superficie communale), donne l’occasion de repenser la configuration de la partie nord de la ville avec la création d’un nouveau quartier. Ce secteur présente un caractère stratégique et attractif de par sa position actuelle qui, à terme, sera renforcée par sa proximité avec la gare du Grand Paris Express d’Aulnay.

Le potentiel de mutation du site PSA incite donc à approfondir les réflexions sur le devenir de ce site. Il s’agit en effet de permettre l’émergence d’un projet cohérent sur l’ensemble du site qui favorise l’hybridation fonctionnelle. L’enjeu est de conjuguer l’implantation d’entreprises permettant la création d’emplois à court terme, et les réflexions stratégiques sur l’évolution du site à moyen et long terme, pour trouver une cohérence sur son évolution, aussi bien sur le plan économique qu’en terme d’aménagement.

Les orientations d’aménagement définies visent à encadrer et favoriser la mise en place d’un projet urbain ambitieux afin de restructurer cet espace à fort potentiel.

Conforter le Centre Gare au cœur d’un axe est-ouest requalifié

L'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur ce secteur est de conforter le dynamisme et l'attractivité d'un des principaux secteurs stratégiques de la ville, le centre gare, en valorisant notamment sa position sur un axe transversal est-ouest au sud de la voie ferrée. De ce fait, la zone d'activités économiques de Chanteloup sera dynamisée et pérennisée grâce à des orientations favorisant la création d'un cadre plus attractif pour les entreprises. Il s'agit également d'appuyer le dynamisme commercial de ce pôle communal.

➤ Les principales modifications du règlement et du zonage

Les grandes évolutions du zonage

▪ La création d'une nouvelle zone, la zone UH – secteurs de projet

Une nouvelle zone a été créée, la zone UH, relative aux secteurs de projet et qui occupe 124 ha. Cette zone correspond essentiellement à la partie ouest du site PSA. La fermeture de l'usine, qui laisse un terrain d'environ 180 ha, donne l'occasion de requalifier le site et de repenser la configuration de la partie nord de la ville avec la création d'un nouveau quartier qui sera situé à proximité de la future gare du Grand Paris Express. Sur la zone UH, l'hybridation fonctionnelle sera recherchée. Sur le site PSA, un sous-secteur UHa est délimité. Il s'agit de permettre des hauteurs plus importantes et ainsi favoriser l'émergence d'un élément marquant, visible depuis les autoroutes.

La zone UH regroupe également d'autres secteurs amenés à muter, comme les abords de la future gare du Grand Paris Express, une partie de la RN 2 (à l'est), le centre nautique etc. Un sous-secteur UHb est d'ailleurs créé à l'emplacement de la gare du Grand Paris Express afin de permettre sa réalisation.

Ce nouveau zonage, et les règles d'urbanisme qui l'accompagnent sont donc là pour permettre la mutation de ces secteurs et favoriser l'émergence de quartier hybride où se mélangeront logements, bureaux, commerces, établissements de formation, etc.

▪ L'évolution du zonage sur le site PSA

Le sous-secteur Uii, correspondant à l'emprise industrielle liée à l'activité du site PSA Citroën. Le site ayant fermé, ce zonage n'a plus lieu d'être. Il est en effet nécessaire de faire évoluer le zonage et le règlement de la zone afin de permettre la restructuration du site et favoriser l'émergence d'un nouveau quartier. La partie ouest a été intégré à la zone UH, où la diversité fonctionnelle est recherchée, alors que pour la partie est, la règle a évolué afin de favoriser la redynamisation économique.

De la même manière, la zone Uif (destination commerciale), qui occupait toute une bande le long du Boulevard André Citroën, sur le site PSA, a été réduite pour favoriser la mutation de ce secteur. La frange le long du boulevard Citroën étant désormais classée en zone UH ou Uii.

L'évolution du zonage sur la partie est doit ainsi permettre la création d'emplois à court terme, alors que la zone UH permet d'assurer une

réflexion stratégique sur l'évolution du site à moyen et long terme. Ainsi, l'évolution du zonage sur le site PSA évolue pour répondre aux orientations du PADD et permettre la création d'un nouveau quartier sur le secteur.

■ **La suppression de sous-secteurs**

La suppression des sous-secteurs suivants résulte de la volonté de rendre plus lisible et compréhensible la règle d'urbanisme, de disposer d'un règlement cohérent avec les caractéristiques du tissu urbain et de permettre l'évolution de certains secteurs, alors que des règles très contraignantes pouvaient les encadrer.

Le sous-secteur UAb a été intégré à la zone UD. En effet, cette zone correspond à un tissu de transition (bâti plus diversifié, plus aéré). Il s'agit de faire correspondre la règle d'urbanisme aux caractéristiques du tissu urbain, d'autant plus que dans le cas de la zone UAb, les règles spécifiques se rapprochaient des règles appliquées à la zone UD.

Le sous-secteur Uda devient UD. La définition de cette zone, en frange immédiate de la zone de centralité, ne tenait pas compte de la forme urbaine, mais une obligation de réaliser une proportion de logements aidés dans le cadre de programme d'habitat de plus de 8000 m². En effet, les plus grandes opérations sont vouées à avoir lieu au sein de la zone UA, à proximité de la gare RER d'Aulnay. De plus, aucune opération de cette ampleur n'a été réalisé en zone UD. Il ne s'agit pas de sa vocation. Néanmoins, un nouveau sous-secteur Uda apparaît, notamment aux abords de la place Abrioux, afin de permettre la réalisation de constructions avec un niveau de plus que sur le reste de la zone UD (18 mètres de hauteur maximale et 16 mètres de hauteur de façade maximale contre 15 et 13 mètres sur le reste de la zone UD).

Les sous-secteurs Ugb et Ugd. Au sein de la zone UG, plusieurs sous-secteurs avaient été délimités aux documents graphiques. Ces deux zones, particulièrement étendues, disposaient d'un règlement particulièrement contraignant, à la fois pour les constructions neuves et les extensions, bloquant l'évolution de ces sous-secteurs.

Le sous-secteur Uij, qui correspondait à l'extrême ouest du projet de ZAC des Aulnes, venant buter sur le carrefour de l'Europe. En effet, c'est à cet emplacement que la gare du Grand Paris Express va s'implanter. Il était donc nécessaire d'adapter le zonage à ce projet.

■ **L'évolution des zones de centralité (UA), de transition (UD) pour préserver le tissu pavillonnaire (UG)**

La délimitation des zones UA, UD et UG a évolué afin de faire correspondre au mieux la réalité du tissu urbain aux règles qui y sont appliquées. Il s'agissait également d'assurer une meilleure transition entre la zone de centralité plus dense (UA), organisée autour de la gare et le tissu pavillonnaire (UG), avec une zone intermédiaire permettant d'assurer cette transition (UD).

Ainsi, le périmètre de la zone de centralité (UA) a été réduit, puisqu'il concerne aujourd'hui 22,2 hectares, contre 29,1 hectares de surface

cadastrée précédemment. Il s'agit de concentrer les efforts de développement aux abords de la gare et ainsi permettre l'évolution de cette zone et de dynamiser le tissu commercial. Les terrains qui ont été sortis de la zone UA ont été répartis, selon leur localisation et la réalité de leur tissu urbain, soit dans la zone UD, lorsqu'il s'agissait d'un tissu urbain de densité intermédiaire, soit en zone en UG, lorsque que le tissu urbain était composé de pavillons. A l'inverse de la zone UA, la zone UD et la zone UG ont augmenté (+ 13,3 ha en zone UD et + 3,8 ha en zone UG).

Conformément au PADD, la zone centrale (UA) et la zone de transition (UD) sont mieux délimitées. En effet, cela répond aux objectifs du PADD de « renforcer les centralités existantes, d'améliorer les transitions urbaines et de préserver le tissu pavillonnaire ». La zone UG augmente ainsi, car il s'agit de concentrer le développement sur les secteurs déjà de densité intermédiaire ou plus importante, que l'on retrouve au sein des zones UA et UD redessinées. L'évolution de la zone UG correspond à la volonté « d'assurer la préservation et la mise en valeur de la zone pavillonnaire ».

Les grandes évolutions dans l'écriture des règles d'urbanisme

▪ La suppression du COS (Article 14)

L'article 14 (Coefficient d'Occupation des Sols), qui était encore en vigueur sur certains secteurs (UC et UI) a été supprimé afin de tenir compte des évolutions législatives, et de l'entrée en vigueur de la loi ALUR. En effet, la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) est venue modifier l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) afin de favoriser les outils réglementaires prévus aux articles 6, 7, 9 et 10 (volume, implantation, hauteurs etc.). L'article 14 est désormais « non réglementé » sur l'ensemble des secteurs de la ville.

▪ Introduction à l'article 4 de la zone UG d'une disposition relative aux déchets

La zone UG correspond aux secteurs pavillonnaires de la ville, néanmoins, de petits collectifs apparaissent dans ce tissu pavillonnaire. Or, rien ne réglementait la gestion des déchets dans l'habitat collectif en zone UG. Ainsi, un nouvel article vient préciser que « *les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent* ».

▪ La mise en compatibilité de l'article 12, qui encadre la gestion du stationnement, avec le PDUIF 2014

Le nouveau PDUIF a été approuvé en 2014. Celui-ci impose un certain nombre de normes et préconisations, en matière de stationnement pour les véhicules motorisés et vélos, à intégrer dans les articles 12 des PLU. Ainsi, l'article 12 du PLU a été revu pour le rendre compatible avec le PDUIF 2014 :

- Les caractéristiques des dispositifs de stationnement vélo dans les nouvelles constructions ont été précisées ;
- La surface minimale à réaliser pour les dispositifs de stationnement vélo a été précisée. La norme tient compte de la destination des constructions.
- Le PDUIF fixant un nombre maximum de places à réaliser concernant les véhicules motorisés pour la destination de bureau. Cette norme est différenciée selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes.
- Le PDUIF impose au PLU des normes plancher à indiquer pour les constructions à destination d'habitation et fixe un mode de calcul (taux de motorisation*1,5) permettant de déterminer la valeur plancher. Ainsi, pour le collectif, il ne peut être demandé plus que cette valeur plancher. Pour Aulnay celle-ci est à 1,095 (0,73*1,5). Il fallait ainsi introduire une norme pour la zone UG alors que du petit collectif s'y développe. Pour les constructions d'un seul, logement la norme ne change pas en UG.

- **L'introduction de deux nouveaux articles (articles 15 et 16)**

Deux nouveaux articles sont introduits afin de mettre en compatibilité le PLU avec la loi Grenelle :

- L'article 15 : qui permet d'imposer aux constructions, travaux, installations aménagements des obligations en matière de performance énergétique et environnementale. Celui-ci n'est pas réglementé.
- L'article 16 : qui permet d'imposer des obligations aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de développement des communications numériques, qui est réglementé.

L'article 16 vient réglementer les zones UA, UC, UD, UG, UH et US. En effet, le développement du très haut débit est une orientation importante du PADD. De plus, la fibre optique va être déployée sur la ville, il s'agit donc d'anticiper le développement du réseau et faire en sorte que les dispositifs soient prévus dans les nouvelles constructions et les logements afin de faciliter leur raccordement futur.

- **La possibilité de réaliser des toitures-végétalisées en zone UG**

Les lois Grenelle encourage la réalisation de toitures-végétalisées. Les PLU ne peuvent ainsi pas les interdire. Ainsi, la logique des articles 10 (hauteur) et 11 (toiture) a été revue afin de rendre possible la réalisation de toitures terrasses végétalisées en zone UG.

- **Des dispositions favorisant l'isolation par l'extérieur (articles 6 et 7)**

Le règlement du PLU peut opportunément autoriser le dépassement des normes de retrait inscrites aux articles 6 et 7 relatifs aux implantations par rapport aux limites du domaine public et limites séparatives, afin de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur. Ainsi, une disposition est introduite à la fois à l'article 6 et 7 pour les constructions existantes.

- **Augmentation des hauteurs dans le sous-secteur UAa**

La zone UA ayant été réduite afin de concentrer le développement à proximité de la gare. Les possibilités de construction ont quant à elles été augmentées sur le sous-secteur UAa situé en proximité immédiate de la gare et qui présente déjà des hauteurs plus importante (20 mètres de façade contre 17 mètres auparavant). Il s'agit d'être en cohérence avec les orientations du PADD de « favoriser un développement à proximité des transports en commun ».

- **Possibilité de changer la destination des constructions au-delà de la bande de constructibilité en zone UD et UG pour les équipements et services publics**

L'article 2 des zones UD et UG vient préciser que le changement de destination des constructions France de la bande de constructibilité, qui est interdit, est désormais autorisé, mais uniquement pour les équipements et services d'intérêt collectif. En effet, le diagnostic a fait apparaître un manque d'équipements de proximité dans certains secteurs, notamment les quartiers pavillonnaires. Le foncier étant rare dans les zones pavillonnaires, cela permettrait d'introduire des équipements et services publics de proximité dans ces quartiers. Il s'agit également d'une orientation du PADD qui définit de « rendre accessible à chaque aulnaysien les équipements et services publics ».

- **Modification de l'article 12 (stationnement) concernant le changement de destination des commerces de moins de 100 m² en logement**

En zone UG, il existe de nombreux commerces disséminés au sein du tissu pavillonnaire et parfois inoccupés et situés loin des espaces de centralité ou des linéaires commerciaux. Ainsi, afin de favoriser leur réappropriation, notamment par du logement, les obligations de stationnement ont été revues en cas de changement de destination d'un commerce de moins de 100 m² en logement. Cette disposition est également introduite pour la zone UD.

- **Transition entre les zones (UA, UC, UD, UH) et la zone pavillonnaire (UG)**

La logique de l'article 10, dans les secteurs UA, UC, UD et UH, a été revue afin d'améliorer la gestion des transitions lorsque ces zones sont contiguës à une zone UG.

1.4. Composition du dossier mis à la disposition du public

- Pièce 1 : Dossier soumis à enquête publique comprenant :
 - Document 1 : Rapport de présentation :
 - Diagnostic (248 pages) ;

- Explication des choix retenus (209 pages) ;
 - Résumé Non Technique (31 pages).
- Document 2 : Projet d'aménagement et de développement durable (19 pages).
- Document 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (24 pages).
- Document 4 : Règlement du PLU révisé :
- Règlement ((217 pages) ;
 - Annexes au Règlement (95 pages) ;
 - Plan de zonage ;
 - Plan de protection du patrimoine.
- Document 5 : Glossaire (9 pages) versé au dossier sur demande du commissaire enquêteur le 28 septembre 2015.
- Document 6 : Note demandant la prise en compte de quelques erreurs matérielles et/ou incohérences dans le règlement versée au dossier avant le début de l'enquête (3 pages).
- Document 7 : Plans de zonage SUD et NORD (2 plans) du PLU actuel versés au dossier sur demande du commissaire enquêteur le 10 octobre 2015.
- Document 8 : Délibération N°22 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 24 juin 2015 (16 pages).
- Document 9 : Schéma du Réseau d'assainissement.
- Document 10 : Arrêté N° 00-1607 du 28 avril 2000 de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis (Zone à risque d'exposition au plomb dans le département) – (2 pages).
- Document 11 : Délibération N° 53 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 28 juin 2007 (Obligation de déposer un permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune) – (2 pages).
- Document 12 : Arrêté N° 00-0784 du 13 mars 2000 de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis (Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis – secteurs de nuisances acoustiques) – (4 pages et un plan).
- Document 13 : Note relative à la situation générale de l'alimentation en eau de la commune d'Aulnay-sous-Bois (3 pages et deux plans).
- Document 14 : Tableau des principales servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sur la commune d'Aulnay-sous-Bois – Edition Janvier 2013 (4 tableaux et 2 plans).
- Document 15 : Délibération N° 47 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 15 mai 2008 (Institution du droit de préemption urbain et renforcé) – (4 pages et un plan) et Délibération N° 4 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 18 octobre 2008 (Création d'un droit de préemption sur les fonds commerciaux, artisanaux et beaux commerciaux) – (8 pages et une annexe (29 pages).
- Document 16 : Délibération N° 17 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 19 septembre 2013 (Espace public et eau – Propreté urbaine) – (17 pages).

- Document 17 : Délibération N° 33 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 20 mai 2010 (Suppression de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Mardelles dans le quartier Balagny/La Plaine/Tour Eiffel) – (2 pages), délibération N° 34 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 20 mai 2010 (Suppression de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Grand Saule) - (2 pages) et délibération N° 43 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 27 avril 2006 (Création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) en vue de l'aménagement du pole de centralité et du secteur ouest de la RN2 dans la quartier de La Plaine (2 pages et un plan).
- Document 18 : Situation des piézos et carte de la nappe phréatique (Un plan).
- Document 19 : Arrêté N° 86-0749 du 21 mars 1986 (Dissolution de gypse) et Arrêté N° 95-1141 du 18 avril 1995 (Zones des risques liées aux anciennes carrières souterraines) de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis (4 pages et 3 plans).
- Document 20 : Arrêté N° 430-2011 du 15 juin 2011 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois fixant Règlement Local de Publicité, Enseignes et Pré-enseignes de la ville d'Aulnay-sous-Bois (53 pages).
- Document 21 : Arrêté inter-préfectoral N° 07-044 du 3 avril 2007 approuvant le plan d'exposition au bruit révisé de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (7 pages et deux plans).
- Document 22 : Délibération N° 24 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 17 octobre 2013 (Modification du taux de 3% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la concession d'aménagement « Les chemins de Mitry-Princet » (3 pages et deux plans).
- Document 23 : Délibération N° 01 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 20 mai 2010 (Prise en considération d'une opération d'aménagement et délimitation des terrains concernés par un sursis à statuer pour les quartiers ouest Edgar Degas et Balagny – La plaine – Tour Eiffel et les zones d'activités Nord (4 pages et 2 plans), délibération N° 03 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 17 janvier 2013 (Prise en considération d'une opération d'aménagement et délimitation des terrains concernés par un sursis à statuer pour les quartiers Marie-Paul BERT, Nonneville, Prévoyants – Le Parc, Chanteloup – Pont de l'Union et Hyper-centre) – (4 pages et un plan), délibération N° 29 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 23 novembre 2010 (Prise en considération de la réalisation d'une opération d'aménagement sur le périmètre du secteur Salengro/Barbusse/Couturier/Gorki/Severine/Pimodan/Strasbourg (4 pages et un plan), délibération N° 34 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 22 octobre 2009 (Prise en considération d'une opération d'aménagement sur le périmètre du secteur Croix Blanche) – (3 pages et un plan), délibération N° 35 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 22 octobre 2009 (Prise en considération de la réalisation d'une opération d'aménagement sur le périmètre du secteur Avenue des Pavillons-sous-Bois/Avenue Just-Adolphe-Leclerc-Allée circulaire sur le quartier Prévoyants le Parc) – (3 pages et un plan), délibération N° 36 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 22 octobre 2009 (Prise en considération de la réalisation d'une opération d'aménagement sur le périmètre du secteur Roger Salengro sur le quartier

Prévoyants le Parc) – (4 pages et un plan), délibération N° 37 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 22 octobre 2009 (Prise en considération de la réalisation d'une opération d'aménagement sur le périmètre Sud du Soleil Levant sur le quartier Vieux Pays Roseraie Bourg) – (3 pages et un plan) et délibération N° 38 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 22 octobre 2009 (Prise en considération de la réalisation d'une opération d'aménagement sur le périmètre Nord du Soleil Levant sur le quartier Vieux Pays Roseraie Bourg) – (3 pages et un plan).

- Document 24 : Arrêté préfectoral N° 2004/259 du Préfet de la Région Ile-de-France du 20 février 2004 (Présence potentielle d'éléments du patrimoine sur la commune) – (2 pages et un plan).
- Pièce 2 : Documents annexés au dossier d'enquête :
 - Document 1 : Procédure liée à l'enquête
 - Décision n° E1500023/93 du Président du tribunal administratif de Montreuil en date du 10 juillet 2015 (2 pages).
 - Arrêté Municipal N° 647 du 17 août 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois (3 pages).
 - Arrêté Municipal N° 781 du 5 octobre 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois (3 pages).
 - Publicité concernant l'enquête publique :
 - Insertions dans le Parisien 93 des 9 septembre, 29 septembre et 15 octobre 2015 ;
 - Insertions dans les Échos LEGAL des 8 septembre, 29 septembre et 15 octobre 2015.
 - Document 2 : Saisines de dix-neuf Personnes Publiques Associées (PPA) (19 pages).
 - Document 3 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Au dossier le 28 septembre 2015 :

- Lettre N° CCD/CD/15-0122 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis en date du 24 août 2015 (3 pages) ;
- Lettre N° PT/YP/PC/EF/EP de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Seine-Saint-Denis en date du 29 juillet 2015 (2 pages) ;
- Lettre N° CGG/DV/PC/8388 de Monsieur le Député-maire de Gonesse en date du 15 septembre 2015 (1 page) ;
- Lettre DAD/SAT/URBA /MyM/N N° 0116 du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis du 22 mai 2015 (4 pages) et réponse de la commune d'Aulnay-Sous-Bois en date du 15 juin 2015 (3 pages).

Reçus entre le 28 septembre et le 30 septembre :

- Lettre N° 15/266 de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 29 septembre 2015 et versée au dossier le 30 septembre 2015 (9 pages).

Reçus à partir du 1^{er} octobre 2015 :

- Lettre DAD/SAT/AMENAGEMENT /MyM/N du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis du 28 septembre 2015 (13 pages) ;
 - Lettre de la Commune de Livry-Gargan en date du 1^{er} octobre 2015 (3 pages).
- Document 4 : Avis de l'Autorité Environnementale
- Lettre de saisine N° HR/15-33 de la commune d'Aulnay-sous-Bois du 30 juin 2015 (1 page) ;
 - Avis de l'Autorité Environnementale transmis par lettre de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 6 octobre 2015 et versée au dossier le 16 octobre 2015 (11 pages).
- Document 5 : Procès verbal concernant l'avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) en date du 14 octobre 2015 (3 pages).
- Document 6 : Porté-à-connaissance de l'État
- Lettre de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 12 mai 2015 (5 pages) ;
 - Porté-à-connaissance départemental relatif aux programmes locaux de l'urbanisme (68 pages).
- Document 7 : Comité de pilotage N°1 pour les Personnes Publiques Associées (PPA) du 24 février 2015
- Lettres d'invitation (57 pages) ;
 - Document de présentation (20 pages) ;
 - Liste d'émargement (3 pages) ;
 - Relevé de décisions en date du 9 mars 2015 (7 pages).
- Document 8 : Comité de pilotage N°2 pour les Personnes Publiques Associées (PPA) du 28 avril 2015
- Lettres d'invitation (57 pages) ;
 - Document de présentation (24 pages) ;
 - Liste d'émargement (1 pages).
- Document 9 : Courriers de demande d'organismes souhaitant être associés à l'élaboration du PLU
- Lettre 6871/CR/UAD/DPASM/N° 94 du Conseil Régional d'Île de France en date du 10 juillet 2014 (2 pages) ;
 - Lettre DSFP/SAVP-2014-LG de l'Assistance des Hôpitaux publics de Paris (AP-HP) en date du 5 juin 2014 (1 page) ;
 - Lettre DAD/SAT/URBA/MyM/N° 0140 du Conseil Général de Seine-Saint-Denis en date du 8 août 2014 (1 page) ;
 - Lettre de l'Association « Les amis naturalistes des coteaux d'Avron » en date du 20 juillet 2015 (8 pages).

➤ Document 10 : La concertation

- Bilan de la concertation (4 pages) ;
- Registre d'observations (10 pages) ;
- Plaquette d'information (32 pages) ;
- Document de présentation pour les 8 réunions publiques (22 pages) ;
- Magazine Oxygène des mois de juin 2014, février 2015, avril 2015, mai 2015, juin 2015 et septembre 2015 (24 pages) ;
- Courriers divers (5 pages) ;
- Extraits du site internet (2 pages).

➤ Document 11 : Délibérations (93 pages).

- Pièce 3 : Registre d'enquête (32 feuillets non mobiles).

2. **Organisation et déroulement de l'enquête : Désignation du commissaire enquêteur**

La décision n° E1500023/93 du Président du tribunal administratif de Montreuil en date du 10 juillet 2015 désigne Monsieur Jean-François BIECHLER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Fabrice CORBEAU en tant que suppléant (Décision en annexe).

3. **Modalités de l'enquête**

3.1. Préparation et organisation de l'enquête

3.1.1. Réunions de travail

■ Réunion du jeudi 6 août 2015

Une première réunion de travail a été organisée au Pôle Développement Territorial (Centre administratif municipal). Hormis le commissaire enquêteur étaient présents :

- Monsieur Julien MARTINEZ, Directeur Général Adjoint – Pôle Développement Territorial ;
- Madame Sylviane KETAB – Direction de l'Urbanisme ;
- Madame Helena ROUSSEL – Chargé de mission – PLU.

Après une présentation générale précisant les choix qui ont conduit au présent projet de PLU, les axes retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été précisés.

En complément, un exposé précis concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été fait. Les principales opérations évoquées sont :

- Requalification et restructuration de la Zone d'Activités Économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière et du quartier Balagny ;
- Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule ;
- Requalification de la RD 115 ;
- Requalification du secteur RN 2 Est – Vélodrome ;

- Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays ;
- Création d'un nouveau quartier sur le site PSA ;
- Conforter le Centre Gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié.

Les points suivants en termes de publicité de l'enquête ont été également abordés :

- Les parutions légales devraient être faites dans les délais dans le Parisien – Edition 93 et les Échos. Le commissaire enquêteur a fait remarquer qu'il semblait plus judicieux dans le département de la Seine-Saint-Denis de faire une parution dans l'Humanité comme le font nombreux de communes du département.
- Bien que le décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 déterminant la liste des projets, plans et programmes devant faire l'objet d'une communication au public par voie électronique dans le cadre de l'expérimentation prévue au II de l'article L123-10 du Code de l'Environnement, ne prévoit pas la mise en ligne du dossier pour les révisions de PLU, la commune a souhaité rendre accessible sur internet l'ensemble du dossier (www.aulnay-sous-bois.fr). En revanche, la commune ne souhaite pas mettre en place une adresse courriel permettant aux aulnaysiens de faire leurs observations de façon électronique.
- Enfin, à l'issue de l'enquête, la commune a décidé de mettre en ligne le rapport du commissaire enquêteur (www.aulnay-sous-bois.fr).

- Réunion du mardi 1^{er} septembre 2015

Une seconde réunion de travail a été organisée au Pôle Développement Territorial (Centre administratif municipal). Hormis le commissaire enquêteur étaient présents :

- Monsieur Julien MARTINEZ, Directeur Général Adjoint – Pôle Développement Territorial ;
- Madame Sylviane KETAB – Direction de l'Urbanisme ;
- Madame Helena ROUSSEL – Chargé de mission – PLU.

Durant cette réunion c'est principalement le contenu du résumé non technique qui est le document normalement le plus accessible au public, qui a été abordé :

- Objectif de la commune en termes de démographie (stabilité à moyen terme) ;
- Situation vis-à-vis des minima fixés par la loi pour les logements sociaux (25 %) : Aulnay-sous-Bois possède 35,8 % de logements sociaux ;
- Incompréhensibilité de certaines expressions ou mots dans un résumé non technique tels que : ktep/an ou kt eq CO2/an. La mise en place d'un glossaire a donc été décidée, il a été versé au dossier le 28 septembre 2015 ;

- Situation des copropriétés dégradées : un traitement est envisagé dans le cadre du deuxième plan national de rénovation urbaine (PNRU 2) ;
 - Mise en valeur des équipements culturels dans le vieux pays : Création d'une médiathèque ?
 - Risque d'inondation : Existence d'un Plan de Protection du Risque d'Inondation (PPRI) et donc de zones rouges ;
 - Assainissement : tous les Aulnaysiens sont connectés aux réseaux d'assainissement, il n'y a pas d'assainissement individuel sur la commune ;
 - Intégration de la notion de densification autour des gares prévue par le SDRIF ;
 - Développement des transports alternatifs ;
 - Diminution de la surface de la zone UV (Espaces sportifs, de loisirs et de plein air : diminution de 9,8 ha soit près de 15 %).
- Réunion du mercredi 14 octobre 2015

Une troisième rencontre informelle s'est organisée avec le commissaire enquêteur, à l'issue de sa réunion avec Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois. On participé a ce déjeuner :

- Monsieur Julien MARTINEZ, Directeur Général Adjoint – Pôle Développement Territorial :
- Madame Sylviane KETAB – Direction de l'Urbanisme ;
- Madame Helena ROUSSEL – Chargé de mission – PLU.

Durant cette réunion ont été évoqués d'une part lors de l'entretien avec Monsieur Bruno BESCHIZZA, Maire d'Aulnay-sous-Bois, mais surtout les particularités du secteur typique du quartier du Parc.

3.1.2. Visites des lieux :

- Visite du mardi 1^{er} septembre 2015

A l'issue de la réunion de travail, une visite de la commune a été organisée par Madame Sylviane KETAB et Madame Helena ROUSSEL pour que le commissaire enquêteur puisse se rendre compte d'une part de la configuration de la commune mais surtout de la localisation des différentes Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le trajet suivant a été retenu :

Boulevard Hoche, rue du 11 novembre, avenue Anatole France (OAP n°5 - Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays), rue jacques Duclos (OAP n°1 - Requalification et restructuration de la Zone d'Activités Économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière et du quartier Balagny), avenue André Citroën (OAP n°6 - Création d'un nouveau quartier sur le site PSA), avenue Raoult Dufy (OAP n° 4 - Requalification du secteur RN 2 Est – Vélodrome), avenue Suzanne Lenglen (OAP n° 2 - Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule), rue de Mitry (OAP n° 3 - Requalification de la RD 115), rue du Préfet Chaleil, avenue du Maréchal Juin, rue Jules Valles, rue Arthur

Chevallier (quartier Chanteloup), avenue de Nonneville, avenue du Clocher, avenue de la république, avenue Olin Lavigne, avenue jules Jouy OAP n° 7 - Conforter le Centre Gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié), rue Paul Vaillant Couturier et rue Jean Charcot.

- Visite du mercredi 15 octobre 2015

Face à la demande de protection (passage en zone UG) du secteur typique du quartier du Parc, le commissaire enquêteur a souhaité visiter par lui-même ce quartier le 15 octobre, avant d'être présent comme simple auditeur à la réunion publique organisée par les associations CAPADE et Aulnay Environnement.

3.1.3. Réunions avec les élus

- Rencontre avec Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois du mercredi 14 octobre 2015 à 12h00

Le commissaire enquêteur a rencontré à sa demande Monsieur Bruno BESCHIZZA, Maire d'Aulnay-sous-Bois dans le cadre de l'enquête publique ouverte du 28 septembre au 7 novembre 2015.

Plusieurs points importants ont été évoqués :

- Manière dont la commune compte répondre aux objectifs du SDRIF et aux engagements de la commune dans le cadre de la territorialisation de l'offre de logements sur le Grand Paris (TOL).
- Le point de vue de la commune sur l'évolution du site PSA et ses conséquences sur la vie des Aulnaysiens et sur les communes limitrophes.

A également été abordée la question de la maîtrise du foncier en faisant évoluer les zones de droit de préemption urbain sur la commune, en particulier sur les zones UH.

- Rencontre avec Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois du mardi 10 novembre 2015 à 18h00

Lors de cette rencontre pendant laquelle le commissaire enquêteur a notifié à la commune, le procès-verbal des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 septembre au 7 novembre 2015, divers autres points ont été abordés :

- Concernant la publicité de l'enquête et l'utilisation exclusive des panneaux d'affichage dit « administratifs » et non l'ensemble des panneaux existants tels ceux dénommés « Aulnay vous informe » ;
- Dysfonctionnement du traitement du courrier adressé au commissaire enquêteur qui a été cependant sans conséquence sur le bon déroulement de l'enquête.

On également été abordés plus précisément :

- Le problème de la servitude de voirie pour la parcelle du lycée Voillaume à Aulnay-sous-Bois ;
- Les questions complémentaires du commissaire enquêteur ;

- La situation des cas particuliers de manière plus détaillée

3.1.4. Organisation des permanences

Après rapprochement avec Madame Helena ROUSSEL – Chargé de mission – PLU à la commune d'Aulnay-sous-Bois, les dates d'enquête ont été fixées et un dossier d'enquête a été déposé dans les locaux du service de la Direction de l'Urbanisme (1er étage - porte 135) - 16, boulevard Félix-Faure - 93 600 Aulnay-Sous-Bois où le public a pu en prendre connaissance et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet du 28 septembre 2015 au 30 octobre 2015 inclus, du lundi au samedi, aux heures habituelles d'ouverture (Arrêté Municipal N° 647 du 17 août 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois), puis jusqu'au 7 novembre 2015 inclus du lundi au samedi, aux heures habituelles d'ouverture (Arrêté Municipal N° 781 du 5 octobre 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois).

Le projet de PLU révisé est également consultable sur le site de la commune (www.aulnay-sous-bois.fr).

Les observations pouvaient également être transmises au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie d'Aulnay-sous-Bois - à l'attention du Commissaire-enquêteur, Révision du PLU - Centre Administratif d'Aulnay-Sous-Bois, Pôle Développement Territorial, 16, boulevard Félix-Faure, 93 600 Aulnay-Sous-Bois.

Le commissaire-enquêteur a été présent pour recevoir les personnes intéressées :

Au centre administratif municipal (16, boulevard Félix-Faure - 93 600 Aulnay-Sous-Bois) aux jours et heures suivants :

- Lundi 28 septembre 2015 de 9h00 à 12h00 ;
- Samedi 10 octobre de 9h00 à 12h00 prolongée jusqu'à 12h30 ;
- Mercredi 14 octobre de 14h à 17h30 prolongée jusqu'à 18h00 ;
- Samedi 24 octobre de 9h00 à 12h00 prolongée jusqu'à 12h30 ;
- Vendredi 30 octobre de 14h00 à 17h30 prolongée jusqu'à 18h00 ;
- Samedi 7 novembre de 9h00 à 12h00 prolongée jusqu'à 12h30 (Après prolongation de l'enquête).

3.1.5. Publicité de l'arrêté d'enquête

Dans le cadre légal, tout a été fait conformément à la réglementation :

- Affichage en Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune
- Insertions dans le Parisien 93 des 9 septembre, 29 septembre et 15 octobre 2015 ;
- Insertions dans les Échos LEGAL des 8 septembre, 29 septembre et 15 octobre 2015.

En complément de cette publicité légale, la commune a mis en ligne les dates de permanence du commissaire ainsi que l'ensemble du dossier (www.aulnay-sous-bois.fr)

sous-bois.fr) et un encart dans l'édition du mois d'octobre du magazine municipal OXIGENE.

3.1.6. Prolongation de l'enquête

Par la lettre 15/25 en date du 15 septembre 2015 de la Préfecture de Seine - Saint-Denis rappelle que l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que les personnes publiques associées disposent d'un délai de trois mois pour communiquer leur avis soit jusqu'au 29 septembre 2015 pour la présente enquête. En revanche, elle n'évoque ni l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois qui sera rendu par lettre de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 06 octobre 2015, ni l'avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) dont le procès verbal date du 14 octobre 2015 (Première réunion de cette instance créée par le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole.) qui auraient toutes deux être aussi versées au dossier d'enquête. L'avis de l'État a été émis le 29 septembre 2015 par lettre N° 15/266 de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 29 septembre 2015 et versée au dossier le 30 septembre 2015.

Par arrêté du Maire, l'enquête a été ouverte le 28 septembre 2015 mais cette ouverture certes prématurée n'a en aucun cas été préjudiciable à l'information du public.

L'article R123-6 du Code de l'environnement autorise le commissaire enquêteur à prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de 30 jours.

Conscient qu'il est important que le public puisse avoir accès à un dossier complet et conforme pendant au moins 30 jours, le commissaire enquêteur a décidé de prorogée pour une durée de 8 jours soit jusqu'au samedi 7 novembre 2015 inclus la durée de l'enquête publique visant à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois.

3.2. Réunion publique

Concernant l'organisation d'une réunion publique, compte tenu des réunions organisées pendant la phase de concertation et sans aucune demande explicite lors des premières permanences, le commissaire enquêteur n'a pas envisagé en toutes connaissances de causes de ne pas organiser une réunion publique dans le cadre de l'enquête.

En effet, compte tenu du changement de majorité dans l'exécutif de la commune, de la proximité des élections régionales, la pertinence d'une réunion publique n'a pas semblé évidente d'autant que manifestement l'adoption du nouveau PLU, pas fondamentalement différent de celui de la majorité précédente, permet à tous d'exprimer leurs différences politiques.

Ne souhaitant pas transformer une réunion publique dans le cadre de l'enquête en tribune électorale, le commissaire enquêteur a préféré ne pas organiser une telle réunion.

Cependant, sur invitation conjointe de l'association « Aulnay Environnement » et du Comité Aulnaysien de PArticipation DEmocratique (CAPADE), le commissaire enquêteur a été présent comme auditeur à la réunion organisée le 15 octobre 2015 de 19h00 à 22h00 dans la salle Dumont à Aulnay-sous-Bois.

Cette réunion a réuni 80 à 100 personnes maximum en comptant les organisateurs, les adhérents des deux associations, les politiques, les blogueurs et les éternels habitués.

Il me faut noter que contrairement à l'enquête publique (ce qui est un grand classique et pas étonnant) plusieurs personnes se sont déclarées favorable au projet.

Durant cette réunion, le commissaire enquêteur pour répondre à une question qui lui était directement adressée ; « Vous servez à quoi ? » ne s'est exprimé que sur le déroulement de la procédure et la portée de l'avis qu'il devait rendre et qu'enfin il était à la disposition de tous pour recevoir leurs éventuelles remarques, demandes et observations.

D'un point de vue anecdotique sa modeste intervention se résume dans un blog aulnésien par :

« Trop heureux sans doute de pouvoir s'exprimer dans le micro il (Le commissaire enquêteur) a tenté de se donner un peu d'importance. Il aurait d'ailleurs gagné un peu en crédibilité s'il avait mis une chemise, mais il ne s'est même pas donné cette peine. A quoi bon de toute façon. Toutes celles et tous ceux qui ont suivi de près les enquêtes publiques depuis 2008 et les modifications successives du plan local d'urbanisme savent qu'il ne s'agit que d'une simple procédure administrative, une sorte de chambre d'enregistrement de décisions qui sont prises à un autre niveau.

Pour le fun, on aurait aimé voir le commissaire-enquêteur passer en mode candidat Hollande. Cela aurait pu donner : « Moi commissaire-enquêteur ! Je ferai un gros rapport sans concession ! ». « Moi commissaire-enquêteur ! Je ferai des recommandations et des bonnes en plus ! » Heureusement, il nous a épargné ça. Il est vrai que le candidat Hollande s'est depuis mué en président de la République avec le résultat que l'on sait... »

Le déroulement global cette réunion, même si l'association « Aulnay Environnement » et le Comité Aulnaysien de PArticipation DEmocratique (CAPADE) ont essayé de créer un débat constructif, confirme qu'il était judicieux de ne pas organiser de réunion publique qui se serait transformée de fait, malgré les efforts du commissaire enquêteur, en tribune politique ...

3.3. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident notable n'est à déploré durant cette enquête.

Cependant il convient de relever un disfonctionnement dans l'organisation du traitement du courrier adressé au commissaire enquêteur. En effet, la lettre Muriel GONEL/PSA.SG.DIMM.MG de la société Peugeot Citroën Automobiles SA du 12 octobre 2015 (LRAR) (2 pages et une annexe) reçue en date de 14 octobre 2015 en mairie (Accusé de réception le prouvant) n'a pas été remise au commissaire enquêteur directement mais a été attribuée aux services de la commune.

En revanche ce disfonctionnement n'a eu aucune conséquence sur le bon déroulement de l'enquête. En effet, lors de son entretien avec Madame Muriel GONEL le 14 octobre 2015, la totalité du courrier a été versé au dossier et un document complémentaire « La fabrique » a également été joint au dossier d'enquête.

3.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre d'enquête

Le dossier d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur au centre administratif municipal, le samedi 7 novembre à 12 heures 30.

Il contient **13 (treize) observations** et les **31 (trente et un) documents** suivants sont annexés au registre :

- Avis de l'association « Aulnay Environnement » annexé au registre le 30 septembre 2015 (5 pages).
- Lettre de l'association « Aulnay Environnement » en date du 5 novembre 2015 (1 page).
- Lettre de l'association CAPADE (Comité Aulnaysien de PArticipation DEmocratique) annexée au dossier le 14 octobre 2015 (2 pages).
- Lettre de l'association CAPADE (Comité Aulnaysien de PArticipation DEmocratique) en date 7 novembre 2015 (11 pages et 4 documents joints pour 42 pages).
- Lettre de l'Association Q.C.B.E. (Défense de l'Environnement de la Croix Blanche d'Aulnay-sous Bois et ses Environs) en date du 5 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de l'Association des amis des Œuvres de Victorine Le Dieu (A.O.V.L.D) en date du 30 octobre 2015 (2 pages et 1 plan).
- Lettre de l'Association UDAS (Union de Défense d'Aulnay Sud) d'octobre 2015 (4 pages et 2 documents joints).
- Pétition « Aux armes citoyens » initiée par Monsieur André CUZON ayant été signé par 1 personne (Monsieur André CUZON) - (1 page).
- Lettre Muriel GONEL/PSA.SG.DIMM.MG de la société Peugeot Citroën Automobiles SA du 12 octobre 2015 (LRAR) (2 pages et une annexe) complétée par une observation écrite dans le registre en date de 14 octobre 2015 de Madame Muriel GONEL – Responsable Asset Management Industriel & Logistique du groupe et document la « Fabrique » (42 pages).
- Contribution de Monsieur André CUZON.
- Lettre du Collectif citoyens en date du 11 octobre 2015.
- Lettre du Collectif citoyens en date du 5 novembre 2015 (2 pages).
- Lettre du Cabinet RICARD DEMEURE & ASSOCIES en date du 28 octobre 2015 (LRAR) agissant au nom de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois (7 pages).
- Lettre du Groupement des Riverains du quartier Jenvrin - 93600 AULNAY SOUS BOIS - Section cadastrée BC en date du 28 octobre (1 page et un plan) complétée par une observation en date du 30 octobre 2015. Le courrier est signé par les 16 personnes.
- Lettre de Monsieur Alain AMEDRO – Ancien adjoint à l'urbanisme, aux espaces verts – Vice-président du Conseil Régional en charge de l'aménagement en date du 3 novembre 2015.
- Lettre de Monsieur Pierre MUCHERIE, 8 avenue Germain PAPILLON, 93600 AULNAY SOUS BOIS en date du 24 Octobre 2015.

- Lettre UL/DL4-EFG/FA/DZ/N°316 du Conseil Régional d'Île-de France (Unité lycées) en date du 4 novembre 2015 (2 pages et 2 plans).
- Lettre de Madame Pauline JOLIVET en date du 6 novembre 2015.
- Lettre de Madame Evelyne BLAZA en date du 5 novembre 2015 (1 page).
- Courrier de Monsieur Guy CHALLIER en date du 7 novembre 2015 (2 Pages).
- Lettre de Madame Danièle CHAUVIN – 3 rue du Docteur Roux – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de Monsieur et Madame Pierre FABREGUETTES – 5/7 rue du Docteur Roux – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de la Société « Pierre Etoile SAS » en date du 6 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de Monsieur Jacques RIOT – 15 rue Paul Langevin – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 7 novembre 2015 (1 page et 1 plan).
- Lettre de Madame Françoise DELPLACE et monsieur Guy LALOUM – 11 rue Joseph Berger – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (1 page).
- Lettre de Madame Catherine MEDIONI – 7 rue Alix – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 7 novembre 2015 (2 pages).
- Lettre de Madame et Monsieur Ginette et Jacques ABRIOUX – 9 rue Tournadour -93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (3 pages, un plan, 2 pages de photos et copie de la pétition pour la requête pour le classement en zone UG d'un secteur typique du quartier du Parc afin d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et végétal).
- Lettre de Monsieur Hervé SUAUDEAU – 50 rue Aristide Briand - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (16 pages).
- Lettre de Monsieur Christian PICQ – 5 impasse de Marronniers - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 3 novembre 2015 (7 pages).
- Lettre de Monsieur Gérard LEDREUX – 3 B avenue Olin - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 5 novembre 2015 (3 pages et 2 plans).
- Requête pour le classement en zone UG d'un secteur typique du quartier du Parc afin d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et végétal signée par les 106 personnes.

Les deux documents suivants sont joints au registre pour information mais n'ont pas été pris en compte dans le procès-verbal des observations car arrivés hors délai :

- Mme Iris Vigne – 5 allée des bosquets reçue en Mairie le 9 novembre 2015.
- Mme AOUES et M LAMOULIERE – 7 rue du Colonel Moll reçue en Mairie le 9 novembre 2015.

3.5. Notification du procès-verbal des observations dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et réponse de ce dernier

Le procès-verbal des observations a été dressé par le commissaire enquêteur le 10 novembre 2015 (procès-verbal en annexe).

Il a été notifié à la commune le 10 novembre 2015 et les délais de réponse lui ont été rappelés (notification en annexe).

Le mémoire en réponse de cette dernière est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 19 novembre 2015 et par lettre recommandée avec accusé de réception de la Mairie d'Aulnay-sous-Bois du 18 novembre 2015 reçue le 23 novembre 2015 (lettre en annexe).

4. Analyse des observations

4.1 Observations du public

Le présent chapitre synthétise les observations générales faites par le public pour les grands thèmes, en revanche il convient de se référer au procès-verbal des observations pour obtenir tous les détails des avis exprimés.

Il introduit deux analyses et propositions alternatives, là encore précisées dans le procès-verbal des observations qui reste certes une analyse intéressante mais que ne se traduit pas en pertinences réellement.

Les questions à priori indépendantes du projet de PLU ou hors sujet ne sont pas traitées dans cette analyse mais peuvent être retrouvées dans le procès-verbal des observations.

Enfin ce chapitre traite également de façon plus précise et exhaustive les cas « particuliers » évoqués lors de l'enquête.

OBSERVATIONS GENERALES

Thème 1 : Pertinence du projet de PLU

Avis exprimé n°1 :

Le PLU ne répond pas aux attentes les plus importantes concernant l'exposition aux risques et la préservation des paysages urbains.

Réponse de la commune

Les risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol sont pris en compte : Aulnay est concernée par deux périmètres des zones de risques liés aux poches de dissolution du gypse, d'une part (approuvé le 21 mars 1986 au titre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR) et au retrait-gonflement des sols argileux, d'autre part (prescrit par arrêté préfectoral 01-3061 du 23 juillet 2001. Par ailleurs, un PPR a été prescrit en 2001 relativement au retrait gonflement des sols argileux. Ces éléments sont reportés en annexe du PLU. De plus, le règlement (article 2) émet des

Les risques d'inondations sont également pris en compte : la principale vulnérabilité du territoire est le risque d'inondation, et en l'absence de PPRI, le PADD affiche la lutte contre le risque d'inondation parmi ses orientations (Prévenir, réduire et gérer les risques d'inondation, maintien d'espaces perméables). Le règlement, quant à lui, définit des dispositions, qui, dans certains secteurs, peuvent contraindre les projets de construction en sous-sol et limiter l'imperméabilisation du sol.

Le PLU prend en compte les servitudes attachées aux infrastructures bruyantes, notamment les Plans d'Exposition au Bruit (PEB), et le PADD définit comme orientation de maîtriser les nuisances sonores. De plus, les orientations relatives aux

déplacements (favoriser un usage plus attractif des transports en commun et donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien) contribueront à participer à cet effort, notamment par une circulation apaisée et la valorisation des cheminements doux.

Les paysages urbains sont identifiés dans le rapport de présentation, au sein des chapitres 2 (Cadre physique et paysage) et 3 (Structure urbaine) du diagnostic. De plus, il existe un Plan de Protection du Patrimoine (bâti, paysager et végétal), qui répond au préambule du PADD : « Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien). Le règlement écrit et le plan de zonage permettent aussi de préserver la diversité des formes urbaines de la ville par un zonage et des règles adaptées.

Avis du commissaire enquêteur

Le PLU prend bien en compte les risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol (Dissolution du gypse et retrait gonflement des sols argileux).

Concernant les risques d'inondations, le règlement défini des dispositions qui, dans certains secteurs, peuvent contraindre les projets de construction en sous-sol et limiter l'imperméabilisation du sol, dispositions qui sont du ressort du Maire. Cependant, seul un Plan de Protection du Risque d'Inondation (PPRI) du ressort du Préfet, pourrait rendre des terrains inconstructibles.

De par nature, le PLU se doit d'être compatible avec les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) tant aérien que terrestre (Ferroviaire et routier).

Pour les paysages urbains, le Plan de Protection du Patrimoine (bâti, paysager et végétal) annexé et le règlement assurent une protection acceptable.

Avis exprimé n°2 :

Les enjeux locaux n'ont pas été pris en considération au regard des besoins, des réserves foncières, des impositions du SDRIF, des accords avec les autres villes du CDT ni du probable PLU intercommunal qui devait naturellement voir le jour à la création du T7 au 1^{er} janvier 2016.

Réponse de la commune

Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé est compatible avec les objectifs des documents supra-communaux et notamment au regard des objectifs fixés par le SDRIF. C'est dans ce cadre, que la municipalité a développé sa vision et son projet de développement pour Aulnay-sous-Bois. Lors des comités de pilotage externe, l'ensemble des communes limitrophes ont été associées à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permettant d'amorcer un travail commun sur certains secteurs de la Ville : entrée de Ville de Chanteloup, quartier de Mitry-Ambourget-Gros Saule (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine commun avec la Ville de Sevran)

Au 1^{er} janvier 2016, le territoire aura pour mission d'élaborer le PLU intercommunal. L'ensemble des problématiques territoriales seront analysées à l'échelle du territoire sur la base des diagnostics réalisés par les communes membres.

Avis du commissaire enquêteur

Dans l'attente au 1^{er} janvier 2016, de la mise en place du territoire 7 du Grand Paris qui aura pour mission d'élaborer le PLU intercommunal. Le PLU actuel assure une vision du développement de la commune en liaison avec les communes voisines en particulier avec Gonesse pour le devenir du site PSA en partie sur son territoire et avec SEVRAN pour une synergie commune autour de la gare de Sevran-Beaudottes.

Avis exprimé n°3: Opposition à la déqualification de zones qui doivent restées des espaces d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'espaces verts :

- école du Parc Jean Louis Barrault qui passe de US à Uda
- quartier St-Sulpice/Prévert/Scohy qui passe de US à UD
- le stade nautique - les terrains autour du vélodrome - le centre technique municipal (dont les serres municipales) qui passe de UV à UH
- une partie de la plaine de Balagny qui passe de UV à UID et US

Réponse de la commune

Les zones relevées ci-dessus correspondent à des secteurs où des restructurations ou rationalisation de l'espace devraient être envisagées à plus ou moins long terme. Cependant, s'agissant de foncier public, la Ville assure une maîtrise des éventuelles évolutions. Le changement de zonage peut être considéré comme un moyen de ne pas obérer un éventuel projet mais ne présage en aucun cas la déqualification des espaces d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'espaces verts cités.

Avis du commissaire enquêteur

L'instauration d'un zonage UH (secteur mixte de projet) sur la plus part de ces secteurs permet de maîtriser au mieux l'évolution de ces secteurs puisque une déclaration de projet est indispensable et que cela laisse l'opportunité d'y imposer des espaces d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'espaces verts.

Avis exprimé n°4 :

La rue Arthur Chevalier ne peut être considérée comme un axe structurant de développement urbain privilégié sans qu'aucuns travaux d'aménagement routier ne soit projeté.

Réponse de la commune

La rue Arthur Chevalier est identifiée comme un « axe principal à requalifier » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Conforter le Centre-Gare au cœur d'un axe Est-Ouest requalifié ». A ce propos, le règlement prévoit un retrait d'alignement de 4m de chaque côté de la rue. De plus, l'axe se situe en frange de la zone d'activités économiques de Chanteloup et constitue donc une zone de transition avec le tissu pavillonnaire environnant.

A ces titres, la Ville considère cette voie comme un axe à structurer dont le classement en zone UD se justifie.

Avis du commissaire enquêteur

La rue Arthur Chevalier qui est l'axe principal reliant Aulnay-sous-Bois à Livry-Gargan est de fait un axe structurant permettant également de relier Le Blanc

Mesnil / Drancy à Livry-Gargan en bifurcation sur la RD 115. Elle doit donc avoir le même traitement que les autres axes structurants de la commune, c'est-à-dire la création d'une zone UD à proximité immédiate de la rue.

Avis exprimé n°5 :

Manque de volonté de faire exister la mixité sociale au niveau territorial.

Réponse de la commune

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Aulnay-sous-Bois s'inscrit dans les objectifs définis par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme et notamment au regard du parc de logement existant il assure pleinement les conditions nécessaires à la création d'une mixité sociale dans l'habitat. La commune dispose d'un parc social important (35,8% des résidences principales en 2010), ce qui la place bien au delà des 25% réglementaire et de l'objectif des 30% affichés dans le SDRIF à l'horizon 2030. Cependant, le projet de PLU n'est pas restrictif et permet de faire du logement social et de l'accession privée dans toute nouvelle construction.

Avis du commissaire enquêteur

Dans sa réponse la commune ne répond pas totalement à ce qui peut apparaître en filigrammes dans les observations : un rééquilibrage des logements sociaux entre le Sud et le Nord de la commune.

Il est clair que la commune répond largement dès aujourd'hui aux objectifs réglementaires (25 %) et ceux du SDRIF (30 % à l'horizon 2030). En revanche, la commune c'est engagée à construire 650 logements par an dans le cadre de la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL). Dans ce cadre et pour répondre au besoin de parcours résidentiel complet sur la commune pour les jeunes, elle peut dans les constructions neuves créer une incitation forte pour que les projets intègrent une part sensible d'accession sociale à la propriété, en particulier pour les primo-accédants.

En toute état de cause, la rédaction du PLU tel que proposée aujourd'hui n'empêche en rien cette évolution.

Avis exprimé n°6 : Contradiction entre la volonté affichée de protéger l'environnement et le règlement :

- changement de zonage des terrains sur lesquels sont construites les serres municipales,
- le déclassement d'un certain nombre d'arbres remarquables,
- la création d'une coupure dans le parc Ballanger,
- le changement de zonage de la piscine qui constituait un espace vert dans cette partie du territoire.

Réponse de la commune

Le changement de zonage du Centre technique municipal n'a aucune signification quant à une prétendue suppression des serres municipales qui n'est pas à l'ordre du jour. De plus, le changement de zonage de US à UH n'est pas significatif en terme d'obligation de planter qui reste égale à 20% de la superficie du terrain.

En se dotant d'un plan de protection du patrimoine bâti et végétal, la commune d'Aulnay-sous-Bois confirme sa volonté de préserver l'identité verte de la commune. La révision du PLU a été l'occasion de mettre à jour le plan au regard des évolutions opérées depuis 2008. Les déclassements opérés concernent notamment les arbres qui n'existent plus ainsi que les arbres présentant des risques phytosanitaires ou de sécurité.

La création d'une liaison au sein du Parc Ballanger est inscrite dans le PADD qui fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 0,54 ha. Cette consommation correspond à la volonté de connecter le futur quartier qui va se développer sur le site PSA au reste de la ville, et notamment au quartier de la Rose des Vents. Néanmoins, cet espace consommé sera restitué dans les mêmes proportions, à proximité, en lisière du stade de la Rose des Vents. De plus, la restructuration du site PSA permettra également de restructurer les espaces verts afin de créer une continuité écologique et paysagère qualitative. Il s'agira de créer un parc linéaire en lien avec le parc du Sausset et faisant résonance au parc Ballanger. Aujourd'hui en frange de la ville, les parcs retrouveront une place centrale interconnectant les deux quartiers. La Ville veillera au traitement paysager de cette future liaison ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique.

Finalement, au delà des points soulevés, la Ville conforte par le règlement sa volonté de protection de l'environnement : maintien des zones N (Parc du Sausset, Canal de l'Ourcq, Parc Robert Ballanger), maintien des éléments protégés pour leur intérêt paysager et écologique au sein du Plan de Protection du Patrimoine : Espaces Boisés Classés, espaces verts (cœurs d'îlots verts) ou alignements protégés, maintien de 40% d'espaces de pleine terre en zone UG, prise en compte des risques naturels.

Avis du commissaire enquêteur

L'intégration d'un Plan de Protection du Patrimoine dans le PLU et la création de zone UH (Zone de projet) qui assure un certain contrôle des projets et notamment l'aspect espaces verts permettent normalement de protéger l'environnement et répondre aux objectifs exprimés dans le PADD. Une attention particulière devra cependant être portée sur la globalité de la commune et non sur les projets pris au cas par cas, des compensations doivent pouvoir être envisagées.

Thème 2 : Pertinence de la concertation

Avis exprimé n°1 :

Certains documents communiqués dans les réunions destinées aux personnes publiques associées n'étaient pas conformes à la version définitive, principalement concernant des espaces verts devenus zone UH constructibles (zone de Mitry).

Réponse de la commune

Dans le cadre des réunions des personnes publiques associées, des supports de travail ont été diffusés afin de faire avancer les réflexions. A ce titre, des ajustements ont été apportés au fur et à mesure de l'avancée des études et des remarques formulées.

Avis du commissaire enquêteur

Le principe même des réunions en amont est de faire éventuellement évoluer le projet conduit par la commune et non de présenter un projet définitif, sachant

que si elles le souhaitent les personnes publiques associées sont invitées à donner leur avis sur le projet tel que soumis à enquête publique.

Avis exprimé n°2 :

La concertation a été insuffisante.

Réponse de la commune

La concertation a été menée conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Jusqu'à l'arrêt du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ont été associés et consultés selon les modalités définies dans la délibération du 21 mai 2014, par :

- *8 réunions publiques*
- *l'utilisation de différents supports : affiches, plaquette, article dans le journal municipal, site internet, exposition.*
- *un registre mis à la disposition du public au service urbanisme.*

Parallèlement à ces modalités définies par le Conseil Municipal, deux comités de pilotage ont été organisés afin d'associer les personnes publiques et les partenaires de la Ville les 24 février et le 28 avril 2015.

Avis du commissaire enquêteur

Les modalités de la concertation ne peuvent que répondre à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Le commissaire enquêteur ne peut que regretter pour une meilleure compréhension qu'aucun compte rendu n'ait été rédigé après chacune des 8 réunions publiques. Pour résumé de façon triviale, la concertation c'est au minimum présenter le projet, entendre les éventuelles remarques ou contres propositions, mais pas nécessairement pour diverse raisons toutes les intégrer dans le projet définitif.

Avis exprimé n°3 :

Manque de transparence de la concertation notamment sur les points suivants :

- Requalification des terrains de la piscine où pourront désormais être construits des immeubles ;
- Disparition sur les plans d'une cinquantaine d'arbres qualifiés de remarquables ce qui permettra la densification des zones où ils sont plantés depuis plus de cent ans (par exemple, le site de l'ancien centre des impôts avenue de la Croix blanche) ;
 - Requalification des terrains dédiés aux espaces verts (serres, zones de plantation) en terrains susceptibles d'accueillir des immeubles.

Réponse de la commune

Lors de la concertation, la municipalité a présenté les grandes orientations de son projet de développement urbain ainsi que les secteurs de projet. L'ensemble des dispositions du règlement sont compatibles avec la philosophie développée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et s'inscrivent en complément des principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Concernant les terrains de la piscine, l'orientation d'aménagement et de programmation des zones d'activités des Mardelles et de la Fosse à la Barbière

l'identifie clairement comme un secteur à restructurer potentiellement ce qui justifie pleinement la création d'une zone UH.

Avis du commissaire enquêteur

Concernant les zones UH, la commune conserve grâce à ce classement la maîtrise des éventuels projets à adapter en fonction de choix globaux (Densification, préservation des espaces verts...)

Thème 3 : Pertinence de la publicité de l'enquête

Avis exprimé : Manque de publicité de l'enquête publique.

Concernant les annonces de l'enquête publique, les panneaux dédiés à l'affichage de l'avis sont d'un nombre dérisoire au regard de tous ceux existant sur la ville. Même les mairies annexes n'avaient pas l'information « légale ».

Les journaux « Les Échos et le Parisien » n'ont pas prouvé, lors de l'enquête publique sur le CDT, leurs capacités à mobiliser le public. Non seulement, la revue municipale n'a pas suffisamment relayé l'information mais elle aurait mérité d'être reprise sur les panneaux lumineux.

Non seulement le dossier est technique et rébarbatif, mais si de plus, pas grand-chose est fait pour sensibiliser la population aux enjeux concernant leur avenir, alors il vaudrait mieux ne pas faire semblant.

Cet outil de démocratie, aussi peu usité, peut nous faire craindre ce que sera le débat (obligatoire) sur le projet d'un nouveau centre commercial début 2016, à côté de PSA. Il ne faudrait pas que nos élus nous sollicitent uniquement pour nous opposer derrière eux contre des mesures qu'ils jugent technocratiques. Peut mieux faire assurément.

Réponse de la commune

L'article R123-11 du Code de l'Environnement prévoit des modalités de publicités réglementaires que la commune a appliquées : annonces légales dans deux journaux diffusés dans le département, affichage de l'avis sur les panneaux administratifs, publication de l'avis sur le site internet de la Ville.

Dans le but d'informer au mieux l'ensemble des aulnaysiens, ce dispositif légal a été complété en réalisant une annonce des dates d'enquête publique dans le journal Oxygène. Aussi, dans ce même objectif, et à la demande du commissaire enquêteur, l'enquête publique a été prolongée de 8 jours, soit jusqu'au 7 novembre 2015 inclus.

L'objectif de la commune reste de mettre en œuvre les moyens de communication nécessaires afin de permettre à tous ceux qui le souhaitent de s'exprimer.

Le bilan de l'enquête publique paraît plutôt positif. Sur l'ensemble des permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus de 50 personnes et a enregistré des observations dont la synthèse tient sur plus de 50 pages.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne peut que constater que la publicité a été faite conformément à la réglementation. Il peut cependant regretter la différence faite entre les panneaux administratifs (réglementaires) peu nombreux et nombre de

panneaux bien plus nombreux « Aulnay vous informe ». Une utilisation de l'ensemble des panneaux existants aurait pu être judicieuse.

Thème 4 : Rapport de présentation

Avis exprimé : Il n'est rien dit sur le phénomène de divisions des terrains dans la zone pavillonnaire.

Réponse de la commune

La division des terrains est évoquée dans le diagnostic, et notamment au sein de « l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis l'approbation du PLU d'Aulnay en 2008 », mais également dans les parties Habitat et équipements, avec les conséquences que cela entraîne.

L'enjeu « la ville pavillonnaire à préserver » (Cf. 1^{ère} Partie l'Organisation Territoriale d'Aulnay) intègre ce point.

La loi ALUR a supprimé la taille minimale des terrains et le COS afin de favoriser la densification de l'ensemble des espaces bâtis. Néanmoins, ce PLU prend en compte cette problématique, notamment dans les zones pavillonnaires à travers plusieurs règles contraignantes : bande de constructibilité limitée, 40% d'espaces verts de pleine terre, implantation le long des limites séparatives contraintes pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 10m.

Avis du commissaire enquêteur

Il faut noter bien sur que la loi ALUR a supprimé la taille minimale des terrains et le COS afin de favoriser la densification de l'ensemble des espaces bâtis, mais surtout, que le PLU doit être en accord avec les réglementations de niveau supérieur.

Pour préciser l'approche de la commune pour l'implantation vis-à vis des limites séparatives, il est intéressant de rappeler les dispositions du règlement (Article UG 7) :

« 7/1 – Par rapport aux limites séparatives latérales

7/1.1 – Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d'une de ces deux limites.

7/1.2 – Pour les terrains d'une largeur de façade comprise entre 10 mètres et 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales.

7/1.3 – Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'une emprise maximum totale de 20 m². »

Donc à la relecture du règlement, la commune diminue bien le risque de division en imposant un ou deux retraits pour les terrains d'une largeur supérieure à 10 m en complément des autres dispositions évoquées dans sa réponse.

Thème 5 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Avis exprimé n°1 :

La suppression d'une cinquantaine d'arbres remarquables sur le plan de protection du patrimoine ainsi que la suppression d'espaces verts (Centre technique municipal, rond Point Robert Schuman, Balagny, Nord du Gros Saule) ne sont pas compatibles avec la volonté affichée dans le PADD de protéger les espaces verts.

Réponse de la commune

Les déclassements opérés concernent notamment les arbres n'existant déjà plus ainsi que les arbres présentant des risques phytosanitaires ou de sécurité. Au regard de l'ensemble des alignements d'arbres et coeurs d'ilots qui restent protégés dans le plan de protection du patrimoine, la ville réaffirme une volonté forte de protéger l'environnement et notamment de mettre en réseau les espaces verts afin de donner du sens au territoire. Le nouveau plan de protection introduit notamment l'inscription d'une trame verte à créer et à maintenir.

Traduire un changement de zonage par une suppression des espaces verts constitue un raccourci qu'il convient de réfuter.

D'une part, il faut également considérer les OAP qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Sur le secteur de Balagny, l'OAP identifie clairement le maintien d'un espace vert et sportif à requalifier. De même, au Nord du quartier du Gros Saule, l'OAP prévoit la réalisation d'une continuité douce, paysagère et écologique.

D'autre part, l'ensemble des secteurs concernés étaient déjà classés en zone urbaine dans le PLU en vigueur actuellement. Les obligations de planter restent relativement égales : en UV, le règlement prévoit le maintien des plantations existantes et 20% d'espaces verts pour les équipements sportifs, en US l'obligation est de 20% et enfin en UH l'obligation est de 20%.

A ces titres, la commune confirme que le plan de zonage demeure cohérent avec les orientations affirmées dans le PADD.

Avis du commissaire enquêteur

Il convient de noter que la commune annexe à son règlement un plan de protection du patrimoine dans lequel sont intégrés évidemment les arbres dit remarquables.

Cependant, à mon sens, on ne peut classer des arbres « remarquables » et les protéger sur le domaine privé sans avis des propriétaires. Une telle démarche pourrait être analysée comme un excès de pouvoir.

Pour le domaine public, il appartient à la commune de définir et réactualiser les arbres à protéger en fonction de l'existence réelle des arbres mais également de supprimer ceux présentant des risques phytosanitaires ou de sécurité.

Avis exprimé n°2 : Qu'entend-on par redynamiser la zone pavillonnaire ?

Pour Aulnay Environnement, c'est diversifier le bâti en développant un habitat collectif doté d'une volumétrie modeste, appelé habitat intermédiaire.

Réponse de la commune

« Redynamiser » revient également à lutter contre la précarité énergétique. Le PLU permet une dérogation aux règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur. Il introduit aussi des critères de performances énergétiques.

Avis du commissaire enquêteur

Comme évoqué dans ses questions particulières, le commissaire enquêteur ne pense pas que les dérogations particulières prévues aux articles 6 et 7 du règlement (Isolation par l'extérieur jusqu'à 20 cm) soient suffisantes mais demande à la commune de rédiger un véritable article 15 prévu par la loi Grenelle et ses décrets d'application.

Thème 6 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP n° 6 : Création d'un nouveau quartier sur le site de PSA :

Avis exprimés :

Opposition à la création d'une zone UH tout particulièrement pour la requalification des terrains de PSA avec une partie en zone UHa permettant des constructions jusqu'à 46 m.

Il ne faut pas construire de logements sur le terrain de PSA.

Le document de la Fabrique aurait du être diffusé.

Réponse de la commune

Après l'annonce de la fermeture du site de PSA, la Ville a mené des réflexions sur la mutation de ce site identifié dans le SDRIF comme un secteur à fort potentiel de densification. Pour la municipalité, l'objectif principal est d'assurer un renouvellement exemplaire de ce secteur.

A ce stade de la réflexion, des principes d'aménagement sont portés par la Ville et ont ainsi été traduits dans une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit de :

- Créez les conditions de définition d'un projet d'aménagement urbain d'ensemble qualitatif et ambitieux, support de la redynamisation du site.
- Construire un nouveau quartier comportant une « hybridation » fonctionnelle
- Ouvrir le site au territoire (développer des liaisons avec les parcs Ballanger et Sausset)

La création d'une zone UH s'inscrit dans ce cadre général. Elle permet de créer un règlement cohérent avec les objectifs municipaux de créer un quartier hybride avec une volonté affirmée de préservation du paysage et de l'environnement aulnaysien. Le règlement de la zone UH permet de réaliser du logement, du bureau, du commerce, de l'artisanat, de l'industrie et permet des constructions avec hauteur de 20m maximum sur 90% du site. A ce jour, la programmation reste à définir.

Avis du commissaire enquêteur

La création de plusieurs zones de projets UH permet certes de prendre en compte le zonage du PSA mais également de traiter les autres secteurs (Hauteur limitée à 20 mètres a priori). En effet, le zonage UH et plus particulièrement le sous secteur UHa qui autorise des hauteurs de 46 mètres est adapté au zonage du PSA, mais ne semble pas justifié sur les autres secteurs intégrés en UH.

OAP n° 1 : ZAE de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse et du quartier Balagny :

Avis exprimés :

Il faudrait déplacer les activités vers les terrains de PSA et faire évoluer cette zone vers une zone majoritaire d'habitat.

Réponse de la commune :

L'orientation d'aménagement fixe pour objectif d'introduire une mixité fonctionnelle. Cela se traduit par la création d'un zonage UH sur une partie de la Fosse à la Barbière et aux abords immédiats de la gare du Grand Paris express.

S'inscrivant dans une démarche à long terme, la collectivité doit permettre le maintien et la pérennisation de l'activité économique et mène les études nécessaires afin d'étudier les perspectives d'évolution du secteur.

Avis du commissaire enquêteur

Tout d'abord, il est difficilement possible de décider d'un commun accord de transférer les entreprises pour les reclasser sur le site de PSA. Il est du ressort de chacune des entreprises de faire sont propres choix maintien en ZAE de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse et du quartier Balagny ou être transféré sur le site de PSA.

OAP N° 2 : Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule :

Avis exprimés :

Opposition à la création d'une voie Nord-Sud.

Un effort d'intercommunalité doit être impulsé car le Gros Saule est tourné vers le quartier des Beaudottes à Sevran.

Réponse de la commune

Un principe de liaison Nord/Sud a été inscrit dans l'OAP. A ce jour, aucune décision n'a été prise quant à sa mise en œuvre opérationnelle. Aucun projet de restructuration des espaces publics ne se fera sans concertation avec les habitants.

Bien que l'OAP « Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule ne l'indique pas explicitement, l'engagement de la commune d'Aulnay-sous-Bois dans un projet de renouvellement urbain intercommunal est aujourd'hui acquis. Les documents du PLU seront complétés en conséquence.

Avis du commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur ne peut que se satisfaire de l'approche de la commune d'Aulnay-Sous-Bois en se rapprochant de Sevran compte tenu de la gare de Sevran-Beaudottes.

OAP n° 4 : Requalification du secteur RN2-Est Vélodrome

Avis exprimés :

Le secteur est un espace de loisirs pour les habitants du quartier.

Opposition à la « déqualification de cette zone »

Réponse de la commune

Situé en entrée de ville, à la jonction de plusieurs quartiers d'habitation et facilement accessible, le secteur du Vélodrome est aujourd'hui sans véritable usage et peu être mis en valeur.

Au regard du foncier actuellement délaissé, la municipalité considère que cet espace doit permettre d'accueillir des projets porteur d'une nouvelle dynamique pour la Ville et les quartiers environnants. Pour atteindre cet objectif, il sera notamment nécessaire de restructurer les espaces sportifs existants et d'introduire une plus grande mixité fonctionnelle. Un traitement paysager et urbain qualitatif sera recherché.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe le cadre général. Des réflexions seront menées afin de définir une programmation mixte améliorant l'image de la ville et du secteur, répondant aux besoins de la population et leur offrant un environnement urbain de meilleure qualité.

Avis du commissaire enquêteur

Il apparaît clairement qu'en l'état actuel, il n'existe pas de réel projet. Il est important qu'un véritable avenir soit envisagé à plus ou moins brève échéance. En effet, la situation reste problématique et qu'il convient de créer un véritable projet.

OAP n° 5 : Renforcer le pole culturel du Vieux Pays

Avis exprimés :

« Affirmer la présence et la lisibilité des équipements culturels du Vieux Pays ne peut se faire qu'en les articulant clairement sur l'axe structurant CD115 »

Réponse de la commune

La valorisation des équipements culturels du Vieux Pays ne pourra se faire sans une amélioration et une restructuration de l'espace public. L'articulation à réaliser avec l'axe structurant RD115 est clairement identifié dans les OAP notamment par la création d'une liaison douce mais aussi par une volonté affichée de restructurer le carrefour du Soleil Levant.

Avis du commissaire enquêteur

Envisager la création d'une médiathèque dans le pole culturel du Vieux Pays pourrait être utilement avec intérêt être envisagée. La demande de la création d'une médiathèque semble indispensable d'autant que la commune d'Aulnay-sous-Bois à près de 80 000 habitants.

Thème 7 : Zonage et règlement

Avis exprimé n° 1 :

Absence de dispositifs réglementaires pour lutter contre les risques d'inondation.

Réponse de la commune

En l'absence de PPRI, le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire, est pris en compte dans le PLU.

Dans le PADD, la municipalité affiche une ambition forte de prévention, réduction et gestion des risques d'inondation en maintenant des espaces perméables.

Cette orientation est traduite dans le règlement par la définition d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre (article 13) et par l'interdiction de construire en sous-sol à l'exception des parking et locaux techniques. Par ailleurs, le règlement favorise la réalisation de toitures végétalisées intégrant une meilleure gestion des eaux pluviales.

Avis du commissaire enquêteur

Il convient de se rapprocher avec la Préfecture pour initier le lancement d'une instruction pour le Plan de Protection du Risques d'Inondation.

Avis exprimé n° 2 :

Absence de dispositifs réglementaires pour lutter contre les divisions de terrain.

Réponse de la commune

La loi ALUR a supprimé la taille minimale des terrains et le COS afin de favoriser la densification de l'ensemble des espaces bâties. Néanmoins, le PLU prend en compte cette problématique, notamment dans les zones pavillonnaires à travers plusieurs règles : la bande de constructibilité limitée (19m), la surface des espaces verts de pleine terre (40% de la superficie du terrain), les limites séparatives (obligation de retrait pour les parcelles avec une façade supérieur à 10m).

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note que les mesures comme la bande de constructibilité limitée (19m), la surface des espaces verts de pleine terre (40% de la superficie du terrain), les limites séparatives (obligation de retrait pour les parcelles avec une façade supérieur à 10m) permettent de compenser partiellement la loi ALUR qui a supprimé la taille minimale des terrains et le COS afin de favoriser la densification de l'ensemble des espaces bâties.

ZONE UH

Avis exprimé n°3 :

Inquiétudes concernant l'apparition d'une zone UH

Réponse de la commune

La zone UH correspond aux secteurs de projets : PSA, abords de la future gare du Grand Paris Express ainsi qu'à certains équipements : stade nautique, Vélodrome, centre technique municipal (CTM).

Les règles de la zone UH doivent permettre de favoriser l'émergence d'un projet urbain « hybride » sur le site de PSA ainsi qu'une éventuelle restructuration de secteurs CTM, stade nautique et Vélodrome.

Le classement en zone UH ne signifie pas une disparition des activités existantes mais constitue un moyen de ne pas obérer l'évolution de ces sites si elle s'avérait nécessaire ou correspondant aux objectifs fixés par la collectivité dans son PADD.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne peut que noter que le classement en zone UH ne signifie pas une disparition des activités existantes mais constitue un moyen de

ne pas obérer l'évolution de ces sites. Si elle s'avérait nécessaire ou correspondant aux objectifs fixés par la collectivité dans son PADD il convient de faire évoluer une perceptives..

ZONE UA

Avis exprimé n°4 :

Pourquoi densifier la zone UA ?

Réponse de la commune

La définition d'une zone UA autour de la gare RER B s'inscrit dans le respect des objectifs de densification du SDRIF avec lesquels le PLU d'Aulnay-sous-Bois se doit d'être compatible.

Le secteur UA correspond à la zone dense du centre ville. Elle constitue un pôle de centralité de la ville située de part et d'autre de la gare RER ainsi que le long de l'axe structurant nord-sud constitué par l'Avenue Anatole France, jusqu'au carrefour avec la RD 115, au nord et le boulevard de Strasbourg, jusqu'à la place du Général Leclerc, au sud.

Avis du commissaire enquêteur

La zone UA a vocation à être développer comme envisagé dans le cadre du SDRIF et des 500 mètres autour des gares.

ZONE UD ET UA

Avis exprimé n°5 :

Pourquoi permettre les constructions à l'alignement en zone UA et UD ?

Réponse de la commune

La règle d'alignement de la zone UA s'appuie sur l'objectif principal de préserver un paysage de rue de centre ville avec une vocation commerciale en rez-de-chaussée. Les principaux axes concernés sont le Boulevard de Strasbourg et le début de la rue Anatole France.

Toutefois, afin de prendre en compte les constructions existantes, le règlement prévoit qu'il peut parfois être dérogé à la règle de l'alignement. En effet, l'article 6/2 permet un recul partiel de la façade dans les cas suivants : pour favoriser le raccordement de la construction à un bâtiment voisin existant implanté en recul, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, pour permettre une animation et un rythme de la façade.

En UD, la règle est moins stricte puisque les constructions peuvent désormais s'implanter entre 0 et 4m.

Avis du commissaire enquêteur

Globalement il existe un rapport de cohérence entre le zonage UA et le zonage UD. Les nouveaux choix permettent d'assurer une continuité entre UA et UD mais également entre UD et UG, en intégrant un transfert cohérent entre les différentes zones.

Avis exprimé n° 6 :

En UD et UA, le PLU pourrait interdire les deuxièmes niveaux de sous-sol.

Réponse de la commune

Au regard des conséquences environnementales et économiques, le PLU ne cherche en aucun cas la création de deuxième niveau de sous-sol.

En zone UA, secteur de centre-ville, le stationnement en sous-sol paraît indispensable. Avec une norme de 1 place/logement, les exigences de la collectivité peuvent difficilement être réduites entraînant parfois la création d'un deuxième sous-sol. Toutefois, dans un périmètre de 500 mètres autour des gares, la réglementation en vigueur permet, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité, de pouvoir déroger à titre exceptionnel aux normes de stationnement du PLU et évite parfois la création d'un deuxième niveau de sous-sol.

En UD, la collectivité autorise la réalisation de 20 % du stationnement en surface afin de limiter les créations de deuxième niveau de sous-sol.

Avis du commissaire enquêteur

Il est clair que dans le secteur UA, il est difficile de ne pas envisager un deuxième sous-sol pour assurer les places de parking. Pour ce qui est des contraintes en zone UD, il convient au cas par cas d'envisager si nécessaire un deuxième-sol sachant qu'il convient de limiter autant que possible un deuxième niveau.

ZONE UD

Avis exprimé n° 7 :

En UD, incohérence entre les exigences de l'article 12 en matière de création de parking et les exigences de l'article 13 qui prévoit la réalisation de 20% d'espaces verts de pleine terre. Peut-on envisager d'introduire des équivalences pleine terre ?

Réponse de la commune

Le maintien de surface en pleine terre est indispensable à une lutte efficace contre l'imperméabilisation des sols. En UD, la mise en application de la règle des 20% de pleine terre semble compatible avec la réalisation de parking en sous-sol.

Cependant, la commune se propose de tenir compte de la remarque pour le sous-secteur UDa permettant une plus grande constructibilité.

L'article UD 13/3.4 est introduit : « En UDa, au moins 20% de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre ou en équivalent par application d'un coefficient pondérateur. Peuvent être comptabilisés :

- *Les espaces végétalisés de pleine terre (coefficient : 1) ;*
- *Les espaces végétalisés sur dalle et toitures terrasses comportant au moins 1m de terre (coefficient : 0,80).*

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne peut qu'être satisfait de l'approche conduite par la commune en intégrant l'équivalent plein terre en zone Uda.

Avis exprimé n° 8 :

En UD, l'*article UD 10/4 – Dispositions particulières – Paragraphe 10/2-3* dispose que «Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG ».

Cette disposition va créer des dents creuses en hauteur sur la rue Jules Princet.

Réponse de la commune

Cette règle permet de réaliser une zone de transition entre la zone UD et la zone UG (tissu pavillonnaire). Il n'est pas envisagé de la supprimer.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne peut qu'adhérer à la présentation définie et telle que présenter par la commune

ZONE UG

Avis exprimé n°9 : En UG, les rampes d'accès aux garages doivent être incluses dans le bâti. Est-ce valable également pour l'agrandissement des maisons individuelles ?

Réponse de la commune

Cette règle ne s'applique que pour les collectifs, le règlement sera complété en conséquence.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note qu'en zone UG, les rampes d'accès aux garages doivent être incluses dans le bâti mais ne sont pas pour l'agrandissement des maisons individuelles mais uniquement pour les restaurants collectifs.

Avis exprimé n° 10 :

En UG, il faudrait conserver les 40% d'espaces verts qui font des coeurs d'îlot, de véritables poumons verts, une hauteur maximum de 10 mètres au faîte et 6 mètre à la gouttière etc.

Réponse de la commune

Ces dispositions existent toujours dans le nouveau PLU.

REMARQUES DIVERSES

Avis exprimé n° 11 :

Le PLU pourrait prescrire des matériaux à utiliser pour les futures constructions tels que la brique ou la meulière.

Réponse de la commune

Le code de l'urbanisme ne l'autorisant explicitement que pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art. R. 313-4, al. 1 : « Ils peuvent comporter des

règles relatives aux matériaux à utiliser »), et pas pour les PLU, le PLU ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser.

Cependant, nous travaillons à l'élaboration d'une charte architecturale préservant le caractère de notre Ville.

Avis du commissaire enquêteur

L'élaboration d'une charte architecturale préservant le caractère de notre ville semble parfaitement justifiée.

Avis exprimé n° 12 :

Dans le futur PLU, le point 12/2 concernant les normes de stationnement pour les habitations : 1 place/80 m² de SDP avec un minimum de 1 place/ logement et 2 places de stationnement quand on a un seul logement. Où est la logique ?

Réponse de la commune

La Ville a instauré des normes différencierées entre le logement individuel et collectif pour tenir compte de la taille des ménages occupant les logements.

Avis exprimé n° 13 :

En zone UG, aucune disposition n'a été réellement prise pour les pavillons se trouvant en seconde position, au-delà de la bande des 19 mètres.

Réponse de la commune

L'objectif en zone UG reste de conserver des coeurs d'ilots verts.

Au-delà de la bande de constructibilité, le règlement permet toutefois les extensions ou surélévations dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, sous réserve du respect du paragraphe 7.4, et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 20% de la surface de plancher (SDP) totale.

Avis exprimé n°14 :

Opposition à la diminution de la norme de retrait autour des arbres remarquables qui passe de 4m à 2m dans le nouveau PLU.

Réponse de la commune

Le Plan de protection du patrimoine prévoit deux types de classement : les arbres très remarquables classés au titre du L130-1 (EBC) et les arbres remarquables classés au titre du L123-1-5 III 2°. La commune dénombre des centaines d'arbres classés afin de maintenir son identité verte. Aussi, le règlement rend obligatoire le maintien d'une surface de pleine terre plantée qui s'élève à 40% en zone UG.

Le cumul de ces règles rend certaines parcelles inconstructibles. Ainsi, la Ville a décidé de maintenir une protection forte autour des arbres les plus remarquables et de conserver un rayon plus restreint autour des arbres classés au titre du L123-1-5 III 2°.

Avis du commissaire enquêteur

L'approche telle que définie en faisons : le *Plan de protection du patrimoine prévoit deux types de classement : les arbres très remarquables classés au titre du L130-1 (EBC) et les arbres remarquables classés au titre du L123-1-5 III 2°. Cette approche me paraît tout à fait justifier.*

CAS PARTICULIERS

Peugeot Citroën Automobiles SA (Lettre Muriel GONEL/PSA.SG.DIMM.MG de la société Peugeot Citroën Automobiles SA du 12 octobre 2015 (LRAR) (2 pages et une annexe) complétée par une observation écrite dans le registre en date de 14 octobre 2015).

Pour anticiper le redéveloppement de son site historique d'Aulnay-sous-Bois, PSA a développé le projet « La Fabrique » dont les orientations d'aménagement sont consignées dans le Masterplan. Ce document de référence est issu d'un travail collaboratif avec les collectivités locales et l'Etat, et a été approuvé dans son intégralité par l'ensemble des pouvoirs publics. En particulier, M. Beschizza, Maire d'Aulnay-sous-Bois, a plusieurs fois affirmé son adhésion au projet qu'il a souhaité concrétiser en l'intégrant au PLU dans le cadre de sa révision générale. Le projet est ainsi retranscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°6.

Pourtant, les limitations de hauteurs imposées par le règlement du PLU, ne sont pas conformes aux principes exposés dans le Masterplan et sont de nature à remettre en cause la qualité urbaine et paysagère du projet.

Pour rappel, le zonage applicable à notre site est UH, UHa, UIi et UIb, et les limitations de hauteur associées sont les suivantes :

Dispositions applicables à la ZONE UH : l'article UH 10 - Hauteur maximale des constructions prévoit :

10/1.1 - La hauteur de la façade principale est limitée à 17 mètres et la hauteur maximale de la construction à 20 mètres.

10/1.2 - Dans le secteur UHa, la hauteur de façade est limitée à 44 mètres et la hauteur maximale des constructions à 46 mètres.

Dispositions applicables à la ZONE UI : l'article UI 10 - Hauteur maximale des constructions prévoit :

10/2.5 - Dans les secteurs UIf et UIi, à 25 mètres

A ce titre, nous souhaitons faire part des observations suivantes :

- Sur le Masterplan :
 - Les hypothèses de hauteur retenues dans le Masterplan ont été définies en tenant compte des contraintes réglementaires applicables au site (servitude aéronautique de l'aéroport du Bourget et réglementation IGH) ;
 - De plus, ces hypothèses de hauteur sont avant tout le reflet d'un parti-pris fort de la part de PSA, de consacrer la surface au sol la plus généreuse possible aux espaces naturels non imperméabilisés, à travers notamment le développement du Parc Linéaire.
 - Enfin, le Masterplan ne prévoit en aucun cas d'appliquer une règle de hauteur uniforme sur l'ensemble du site. Au contraire, le projet identifie certains secteurs-cibles ayant vocation à accueillir des bâtiments-signaux relativement hauts, tout en préservant de larges espaces aux constructions moins élevées. En outre, le Masterplan résulte d'une réflexion approfondie portant notamment sur les gabarits et sur la préservation des percées visuelles et porte ainsi une vision raisonnée de la densité sur le site.
- Sur le règlement du PLU :

- Le respect des règles de hauteurs prescrites par le PLU conduirait à développer le projet avec des coefficients d'emprise au sol (CES) supérieurs à ceux prévus par le Masterplan. Or cette pratique paraît déraisonnable au vue de l'environnement urbain existant, et se trouve en contradiction avec les ambitions urbaines, paysagères et environnementales portées par le Masterplan.

Ainsi, si nous voulons conserver la qualité urbaine du Masterplan tout en garantissant sa faisabilité économique et limiter une imperméabilisation des sols par une emprise au sol plus importante, il est indispensable de revoir les règles de hauteurs énoncées par le règlement du PLU sur le site PSA pour les mettre en cohérence avec les orientations portées par le Masterplan.

Réponse de la commune

Après l'annonce de la fermeture du site de PSA, la Ville a mené des réflexions sur la mutation de ce site identifié dans le SDRIF comme un secteur à fort potentiel de densification. Pour la municipalité, l'objectif principal est d'assurer un renouvellement exemplaire de ce secteur.

La création d'une zone UH s'inscrit dans ce cadre général. Elle permet de créer un règlement cohérent avec les objectifs municipaux de créer un quartier hybride avec une volonté affirmée de préservation du paysage et de l'environnement aulnaysien. Le règlement de la zone UH permet de réaliser du logement, du bureau, du commerce, de l'artisanat, de l'industrie et permet des constructions avec hauteur de 20m maximum sur 90% du site. A ce jour, la programmation reste à définir.

Avis du commissaire enquêteur

Pour Peugeot Citroën Automobiles SA, les hypothèses de hauteur retenues dans le Masterplan ont été définies en tenant compte des contraintes réglementaires applicables au site (servitude aéronautique de l'aéroport du Bourget et réglementation IGH).

Le règlement du PLU (Zone UH) n'a pas vocation à s'adapter aux conclusions définies dans le Masterplan d'autant que la zone UH s'applique également dans d'autres secteurs de la ville. Le Master plan n'étant pas un règle supérieure au PLU comme peut l'être le DRIF, c'est au projet de PSA de s'adapter aux règles fixées dans le règlement du PLU.

Monsieur Jacques RIOT – 15 rue Paul Langevin

Propriétaire d'un terrain situé 22 rue Paul Langevin (Cadastré BP 205 pour 402 m²), sur ce terrain constructible, j'ai planté en 1971, 3 arbres (Cèdres) qui ont été classés par la Mairie (J'ignore l'année).

A ma grande surprise, j'ai appris qu'il était impossible de les supprimer sans les replanter sur la même parcelle.

De ce fait, mon terrain devient inconstructible : c'est tout de même surprenant d'être pénalisé pour avoir moi-même planté ces arbres.

Je demande donc le déclassement de ces arbres pour retrouver la liberté d'utilisation de ma parcelle.

Réponse de la commune :

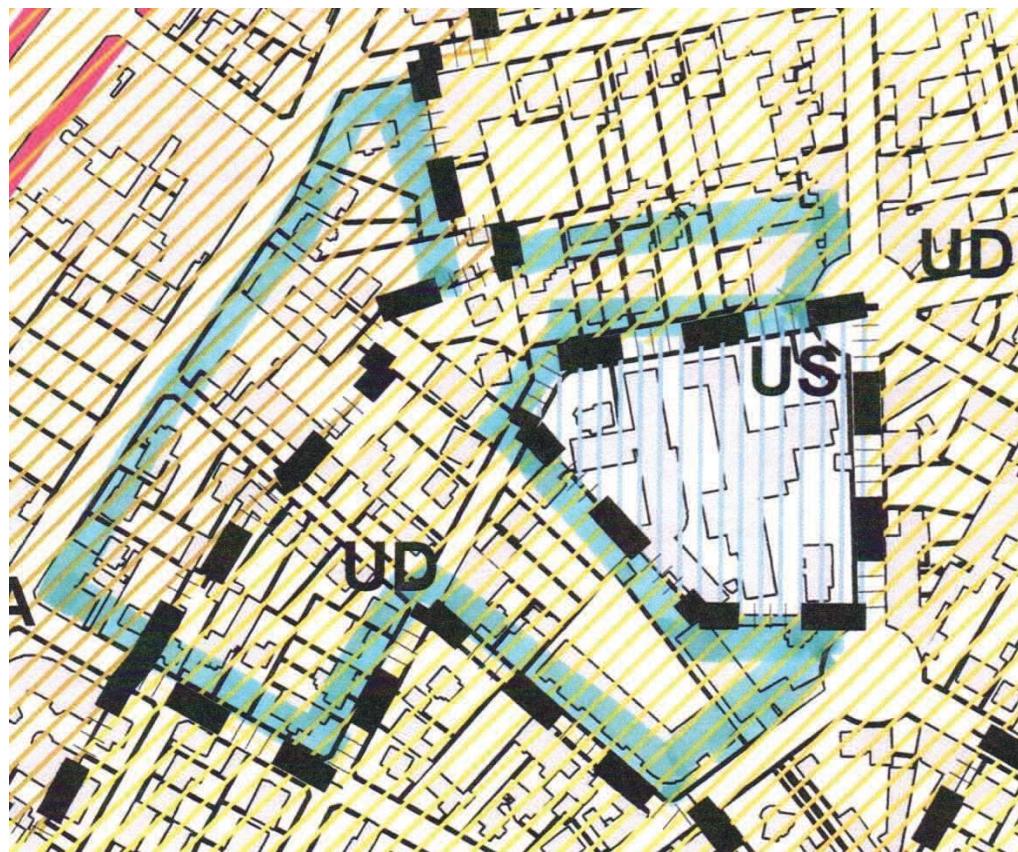
Au regard des arguments avancés, la commune propose de répondre favorablement à la demande et de déclasser les 3 cèdres concernés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'accueil favorable de la commune et valide bien évidemment ce déclassement.

Classement en zone UG d'un secteur typique du quartier du Parc afin d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et végétal :

Cette demande concerne les parcelles entourées de bleu ci-dessous :



Cette demande se fonde sur les 3 contributions suivantes :

- Requête signée par 106 personnes ;
- Lettre de Monsieur Gérard LEDREUX – 3 B avenue Olin - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 5 novembre 2015 ;
- Lettre de Madame et Monsieur Ginette et Jacques ABRIOUX – 9 rue Tournadour -93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015.

Deux argumentaires complémentaires sont présentés :

Monsieur Gérard LEDREUX :

Nous habitons un quartier du centre ville délimité par la route de Bondy, la rue Jules Jouy, la rue Lelievre et la place de la République, recoupé par la rue : du Docteur Lavigne, l'avenue Olin et la rue Tournadour.

C'est un quartier en majorité pavillonnaire dont une grande partie du bâti date de la fin du XIXème et du début du XXème siècle.

Il reste de nombreux pavillons datant de cette époque qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt patrimonial.

Les plus remarquables sont situés : 25, 27 et 35 rue de Bondy, 10 rue Olin, 18 rue Tournadour et 3 rue Jules Jouy auxquels il faut rajouter les pavillons en meulières de la rue Tournadour et de la rue Olin (La meulière est la pierre caractéristique de l'Île de France, aujourd'hui disparue car les carrières sont épuisées).

Notre quartier est situé en zone UD formant ainsi tampon entre la zone UA de la route de Bondy à la rue Lelievre début de la zone UG.

Après avoir pris connaissance du PLU modifié en son état actuel, nous nous permettons de formuler quelques remarques ainsi qu'une demande de modification :

- La hauteur maxi des constructions sera de 15m (5 étages), avec une implantation possible en alignement, et une distance minimum à l'axe de la voie de 4m.
On peut imaginer l'aspect que prendra la rue Tournadour avec une largeur de voie de 6m et des trottoirs de 0.75m de largeur sur lesquels on ne peut pas marcher ! Dans de telles conditions, où disposer les poubelles collectives lors du ramassage trois fois par semaine des ordures ménagères, autrement que sur la chaussée ? Avec des immeubles implantés de chaque côté de la voie, comment circulera-t-on ces jours là rue Tournadour ?
- Cette question se repose pour les rues du Docteur Lavigne et de l'avenue Olin malgré une voie plus large (8m au lieu de 6m), mais ce problème risque de s'aggraver devant l'école de la place de la République.
- Aux dires des anciens du quartier (Mr Desposte aujourd'hui décédé) notre quartier à la fin du XIXème siècle était boisé et gorgé d'eau, une mare existait à l'emplacement actuel de l'immeuble situé 15-17 rue Tournadour, un ruisseau traversait cette zone.

En conséquence toute construction en sous-sol (parking souterrain) devra être réalisée en cuvelage étanche et barbacane, ou avec un tapis drainant, bassin d'orage et pompe de relevage (immeuble 15-17 rue Tournadour).

Cette dernière solution, est la moins onéreuse, elle présente l'inconvénient de diminuer le niveau de la nappe phréatique et par voie de conséquence de créer des désordres (fissurations) dans les habitations avoisinantes.(pavillon 13 bis rue Tournadour et d'autres...).

- Sur la route de Bondy, coté impair inscrite en zone UA, contigüe à notre zone UD, nous retrouverons les mêmes problèmes mais avec une augmentation de la hauteur des bâtiments qui passe de 15m à 20m.
- La densification des logements dans un espace relativement restreint (quelques centaines de logements à moyen terme) apportera d'autres problèmes.

Le réseau des eaux usées sera rapidement inadapté, comme c'est déjà le cas pour l'immeuble de 64 logements, situé au 46, 48, 50 route de Bondy, construit sous la mandature de l'ancien maire.

Où seront scolarisés les jeunes de ce quartier 'rénové'. Les deux écoles, du Parc et de la République, ne pourront pas en leur état actuel accueillir plus d'élèves qu'actuellement ?

En conclusion.

Il nous semble que notre quartier du Parc, avec ses vieux pavillons, fait partie du patrimoine de la ville.

Des dispositions sont prises dans le PLU pour que ce quartier, puisse être au fil du temps rasé par des promoteurs pour y ériger des immeubles de 15m et 20m de hauteur !

Lorsque cette opération sera terminée, nous ne pensons pas que la qualité de vie des habitants s'en trouve améliorée.

Bien au contraire des problèmes sociaux de tous ordres apparaîtront, auxquels il ne sera pas toujours aisément de faire face. Ceci aura des répercussions sur les quartiers environnants et leurs habitants ne manqueront pas de manifester leur mécontentement.

En conséquence, nous souhaitons que soient supprimées notre zone UD et la bande coté impair de la route de Bondy classée en zone UA, pour les remplacer par une zone UG, que l'on trouve rue Jules Jouy et rue Lelievre.

Ceci permettrait de sauvegarder les pavillons remarquables décrits ci-dessus et de conserver à notre quartier son aspect pavillonnaire avec ses jardins arborés.

Les arbres de nos jardins contribuent par leur nombre, certes modestement, mais rien n'est à négliger pour l'assainissement de l'air du quartier.

Nous comprenons qu'une ville comme la nôtre puisse évoluer, mais pas en détruisant son aspect pavillonnaire que privilégie la majorité de la population.

Près de la future gare du Grand Paris des quartiers neufs doivent pouvoir être aménagés sans pour autant démolir des zones pavillonnaires telle que celle du quartier du Parc, témoin du passé de notre ville.

Madame et Monsieur Ginette et Jacques ABRIOUX :

Nous avons conscience qu'avec l'arrivée du Grand Paris, notre ville doit se transformer tout comme cela a été le cas au moment de l'arrivée du chemin de fer à Aulnay.

Cela doit se faire dans des zones où il y a encore des terrains (route de Gonesse, Site PSA...), dans le respect du PLU et du règlement environnemental (zones de bruit, risques d'inondation...).

Parallèlement, la ville doit préserver les traces de son évolution au travers de son patrimoine aussi bien bâti que végétal.

C'est pourquoi nous vous présentons les réflexions et demandes suivantes relatives à un secteur du quartier du Parc (selon l'extrait du plan ci-dessus).

➤ **Au titre de la protection du patrimoine :**

La particularité de cette partie sud d'Aulnay est d'avoir été construite sur les anciennes forêts domaniales à partir des années 1875 au point qu'en 1903, Aulnay-les-Bondy est devenu Aulnay-sous-Bois à l'instar d'un grand nombre de villages autour d'Aulnay (Clichy-sous-Bois, Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois...).

Nous estimons que cette proximité avec la nature du quartier du Parc, avec ses pavillons originaux en meulière et décors variés au milieu de jardins d'agrément, là même, où il y a plus de 100 ans, les Parisiens y ont fait construire leurs résidences secondaires, à proximité de la nouvelle gare bâtie en 1875, doit rester visible près de la Gare et de l'artère commerçante du Boulevard de Strasbourg.

Le Conseil Général de Seine-Saint-Denis dans son ouvrage de 2008 "Contribution au Diagnostic du Patrimoine de la commune d'Aulnay-sous-Bois", en partenariat avec les Services de la Ville, a développé les enjeux patrimoniaux et paysagers du quartier du Parc. Aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, il relève aussi de nombreux pavillons et immeubles d'intérêt patrimonial dans ce quartier du Parc avec notamment dans le secteur délimité par la route de Bondy (les maisons des n° 25 et 27 et la Villa au n° 35) et l'avenue Jules-Jouy (l'immeuble au n° 1 et la Villa la Roseraie au n° 3).

Dans ce même ouvrage, il est écrit pour ce quartier "*Une attention particulière s'impose pour d'autres maisons de villégiature, en raison de leur situation à proximité de la gare, de leur nombre limité et de leur spécificité architecturale*", ce qui est précisément le cas pour ce secteur qui comprend aujourd'hui plus d'une vingtaine de pavillons en meulière, la plupart très caractéristiques de leur époque, construits à la fin du XIXe et début du XXe siècle (ci-joint deux planches de photos).

➤ **Au titre de la qualité de la vie et de son attractivité :**

Aulnay doit se donner les moyens d'être une ville harmonieuse où il fait bon vivre en protégeant aussi les espaces verts de ce secteur du quartier du Parc.

La nature est partout présente avec les jardins arborés ou fleuris devant les pavillons et le potager à l'arrière.

La présence d'un cœur d'îlot de végétation à protéger (figurant au PLU - Protection au titre de l'article L.123-1-7) qui s'étend sur six propriétés donnant sur l'avenue Olin, la rue Tournadour, la route de Bondy et l'avenue du 14 Juillet, avec une végétation et un boisement particulièrement riche : cèdres du Liban, chênes, conifères de haute taille, peupliers...

La présence d'arbres remarquables : des chênes séculaires de l'ancienne forêt de Bondy.

Les alignements d'arbres de la route de Bondy (platanes) et de l'avenue Jules-Jouy (tilleuls).

Ce secteur de verdure au cœur de la ville constitue un véritable poumon vert pour les habitants.

Aussi pour les raisons évoquées ci-dessus, nous demandons le classement en zone UG du secteur compris entre la route de Bondy (côté impair de la rue du 14 juillet à l'avenue Jules-Jouy), l'avenue Jules-Jouy, l'avenue Olin et les rues Tournadour et Docteur Lavigne, secteur matérialisé ci-dessus.

Notre demande paraît correspondre totalement aux orientations présentées dans le document OAP page 24 en date du 24.06.2015.

Autres demandes :

- L'abrogation de la disposition particulière de la Zone UA 10/2 :

« 10/2.1 - La hauteur de façade est limitée à 17 mètres, sans tenir compte de la largeur de la voie, et la hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres pour les constructions implantées sur les terrains bordant : la rue de Bondy (n°7 à 43 et n°24 à 78) et l'avenue Anatole France (n°1 à 33 et n°2 à 56) » qui a permis, malgré la largeur de la rue de Bondy (de seulement 12m), l'édition d'une construction

monstrueuse (au n°46, 48, 50), de 20m de hauteur, qui défigure ce secteur pavillonnaire.

- L'abrogation de la disposition particulière de la Zone UA 10/1:
« 10/1 - Règle générale Au paragraphe 3 : Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large, sur une largeur n'excédant pas 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements, ou, le cas échéant, des marges de recul » qui pénalise les résidents de la voie la plus étroite par «l'effet couloir» (moins d'ensoleillement, une concentration des bruits et de la pollution de l'air).
- Pour la rue Tournadour :

La largeur de cette voie est d'à peine 6 m. Les trottoirs des deux côtés de moins de 75 cm de large (la largeur réglementaire étant de 1,40 m), ne permettent pas la circulation des piétons en raison de leur étroitesse, encore réduite par la présence des poteaux d'électricité, d'éclairage, de téléphone ainsi que les poubelles. La rue est fréquentée pourtant par de nombreux élèves des écoles de la République, du collège du Parc et par les Aulnaysiens se rendant au boulevard de Strasbourg avec ses marchés.

Si la rue Tournadour restait en zone UD, la construction d'un immeuble à l'angle de la route de Bondy / rue Tournadour générerait une augmentation de la circulation et des problèmes d'insécurité occasionnés par les entrées et les sorties d'un parking (en sous-sol ou non) donnant sur cette rue en raison de son étroitesse, de celle de ses trottoirs et de sa fréquentation par les piétons (en particulier des scolaires).

Réponse de la commune

La délimitation des secteurs UD et UA autour de la gare RER B s'inscrit dans les attendus de l'État et du SDRIF avec lesquels le PLU d'Aulnay-sous-Bois se doit d'être compatible. Dans son avis et dans les nombreux échanges que nous avons eus, le Préfet nous oblige à conserver le zonage UA dans son intégralité.

A ce titre, la commune ne peut répondre favorablement aux demandes formulées sans mettre en péril la légalité du PLU. Cet avis intègre l'abrogation de la disposition particulière de la Zone UA 10/2, l'abrogation de la disposition particulière de la Zone UA 10/1 et la spécificité de la rue Tournadour.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut que se réjouir de l'implication des habitants visant à défendre un secteur typique du quartier du Parc afin d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et végétal.

Cependant, il ne peut que rejoindre l'avis de la commune souhaitant ne pas modifier la délimitation des secteurs UD et UA autour de la gare RER B qui s'inscrit dans les attendus de l'État et du SDRIF avec lesquels le PLU d'Aulnay-sous-Bois se doit d'être compatible sous peine d'illégalité. Cet avis est d'autant justifié que le projet de PLU soumis à enquête n'est pas sur ce secteur modifié vis-à-vis du PLU adopté précédemment.

Monsieur Nicolas VERCKEN – 12 avenue Louis Barrault :

Concernant la requalification de l'annexe du Collège du Parc de zone US en UD, celle-ci était prévue car l'annexe a vocation à être détruite. Néanmoins cela va porter gravement

atteinte au caractère essentiellement pavillonnaire de l'îlot entre Gros peuplier / Jean-Jacques Rousseau / Louis Barrault / Paul Langevin.

A défaut de pouvoir requalifier cette parcelle de la zone US en UG, alors à tout le moins, il faudrait requalifier l'ensemble de l'îlot ci-dessus en UD pour créer un ensemble cohérent et permettre aux propriétaires des pavillons de pouvoir valoriser leur bien auprès de promoteurs souhaitant investir sur l'îlot.

A minima, requalifier les numéros 10, 12 et 14 de l'avenue Louis Barrault en UD pour créer potentiellement une parcelle cohérente constructible.

Réponse de la commune

La commune reconnaît qu'un découpage en ligne droite permettrait de ne pas isoler des pavillons et d'assurer une meilleure transition urbaine entre la zone UDa et UG. Elle propose de répondre favorablement à la demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'accueil favorable de la commune, et propose donc d'intégrer en zone UD l'îlot situé entre les avenues Louis Barrault, Paul Langevin, Jean-Jacques Rousseau et du Gros peuplier. Dans tous les cas à minima, il conviendra de requalifier les numéros 10, 12 et 14 de l'avenue Louis Barrault en zone UD pour créer potentiellement une parcelle cohérente constructible.

Madame Françoise DELPLACE et Monsieur Guy LALOUM – 11 rue Joseph Berger :

Projet de parc de la rue Jules Princet :

Notre maison est située 11 rue Joseph Berger et est attenante à la fois au petit bois qui serait transformé en parc et à un entrepôt qui sera détruit et dont le terrain serait utilisé pour aménager une entrée de parc.

De fait nous souhaitons que les aménagements prévus soient conçus au mieux avec des clôtures et murs adéquats. Actuellement, il n'y a pas de séparation entre notre maison et l'entrepôt et le mur qui donne sur le petit bois est trop bas.

Nous sommes aussi inquiets de l'accroissement de fréquentation que cela va créer entre nos maisons, pour la sécurité et la quiétude que nous recherchons. Déjà plusieurs maisons du voisinage ont été cambriolées.

Réponse de la commune

La commune n'a pas répondu su ce point.

Avis du commissaire enquêteur :

Monsieur Richard MOEUNG – 30/32 rue Turgot :

Propriétaire du garage « Thi Prestige » - 30 rue Turgot, je demande la requalification de mes parcelles actuellement en zone UG.

Mon garage, existant depuis de nombreuses années et en aménagements structurels constants, est en mixité avec un grand bâtiment de France-Télécom et mitoyen sur l'arrière avec les activités faisant face à l'autoroute.

Il me paraît logique et cohérent avec la physionomie du secteur que mes parcelles soient retirées de la zone UG pour être requalifiées dans une zone mixte, sans aucune gêne pour les riverains de la rue Turgot.

Réponse de la commune

Le 30/32 rue Turgot se trouve au cœur du tissu pavillonnaire. Il n'est pas envisagé de modifier la vocation de ce secteur.

Terrains cadastrés BH 202, BH 261 et BH 104 sis 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux à Aulnay-sous-Bois (93600) :

Cette demande concerne :

- Madame Danièle CHAUVIN – 3 rue du Docteur Roux propriétaire des parcelles BH 104 et BH 261, 3 rue Docteur Roux et 1 bis rue Victor Hugo, pour une superficie totale de 845 m², qui constituent actuellement sa résidence principale. Mais veuve depuis 3 ans de Monsieur Rémi Chauvin, architecte, elle se trouve aujourd'hui dans l'impossibilité physique et financière de continuer d'entretenir ce bien. Elle a ainsi décidé de le mettre en vente dès la fin de l'année 2013. Dans ce contexte, une promesse de vente a été conclue au profit de la Société "Pierre Etoile" le 27 mars 2015.
- Monsieur et Madame Pierre FABREGUETTES – 5/7 rue du Docteur Roux propriétaire de la parcelle BH 202 pour une superficie totale de 1143 m². Ils ont décidé de mettre leur bien en vente début 2015 et on trouvé un accord au profit de la Société "Pierre Etoile".
- Société « Pierre Etoile SAS » intervient actuellement sur les parcelles cadastrées BH 202, BH 261 et BH 104 sis 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux à Aulnay-sous-Bois (93600) en vue du développement d'un projet immobilier prévoyant, dans le cadre de la zone UDa du PLU en cours de validité, la réalisation d'un immeuble de 50 logements environ. Il représenterait une SDP de 3650 m² en R+3+4 en retrait et conserverait le corps principal de la maison implantée sur la parcelle BH 202.

Dans le cadre du projet de révision du PLU, les parcelles supports de ce projet sont désormais classées en zone UG, zone à vocation unique de construction pavillonnaire. Ce changement de zonage semble inapproprié et appelle les observations suivantes :

La zone dans laquelle se situent ces parcelles est un secteur central de la commune, localisé à moins de 200 mètres de la Gare RER Aulnay-sous-Bois - Ligne B.

L'îlot situé en vis-à-vis de la rue du Docteur Roux et la rue de Bondy, bénéficie d'un zonage en UAa, soit une zone centrale avec une grande densité possible.

Sur la rue Victor Hugo, on peut remarquer la présence de plusieurs constructions assez anciennes d'immeubles collectifs en R+3 et en R+4.

Il apparaît donc manifeste que le secteur dans lequel se situent ces parcelles ne répond pas à la définition d'une zone pavillonnaire définie par la zone UG.

La modification du zonage et de l'article 10 en particulier, traitant des hauteurs des immeubles, fait donc passer cette zone : d'une façade principale limitée à 13 mètres et la hauteur maximale de la construction limitée à 15 mètres, à une façade principale limitée à 6 mètres et la hauteur maximale de la construction limitée à 10 mètres. Soit plusieurs niveaux d'étages possibles en moins dans la version révisée du PLU.

Il est donc évident que le projet de construction prévu par la Société "Pierre Etoile" pourrait être remis en question et abandonné, au détriment des ventes en cours.

Dans sa rédaction actuelle, l'article 10/1 semble correspondre à la logique de vocation de cette zone transitoire multifonctionnelle, avec une hauteur de façade principale limitée à 13 mètres et une hauteur maximale de construction limitée à 15 mètres.

En revanche, l'article 10/2, avec une hauteur de façade principale limitée à 9 mètres et une hauteur maximale de construction limitée à 13 mètres, ne semble pas adapté à l'environnement immédiat vis-à-vis des immeubles collectifs existant en face.

D'autre part, il apparaît que les directives en matière de stratégie de développement urbain pour le département ont pour objectif de densifier les secteurs à proximité immédiate des gares et infrastructures de transports publics. La modification du zonage de la zone Uda (zone transitoire multifonctionnelle) en zone UG (zone à vocation pavillonnaire) paraît totalement contradictoire à ces directives.

La suppression pure et simple de cette zone tampon ne peut être qu'une erreur totale de conception. Le maintien d'un espace de transition permet le passage en douceur de la zone UA à la zone UG en créant un épanelage et en évitant ainsi la confrontation directe d'une zone pavillonnaire avec une zone centrale urbaine très dense.

Demandes :

- De rectifier le zonage sur les parcelles BH 202, BH 261 et BH 104 et de les maintenir en zone Uda conformément au PLU antérieur, assurant une zone tampon entre un secteur très dense défini par un zonage en UAa et un secteur UG pouvant se trouver au-delà de la rue Victor Hugo ;
- De modifier l'article UD10/2 dans sa rédaction pour revenir à la formulation de l'article UD 10 du PLU antérieur.

Réponse de la commune

La collectivité approuve l'argumentaire développé concernant la création d'une zone de transition urbaine avec le tissu pavillonnaire environnant. Ainsi, elle propose de répondre favorablement à la demande et de créer un secteur de transition UD comprenant les parcelles des 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux.

La rédaction de l'article doit permettre une meilleur transition entre les zones UA, UD et UG.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'accueil favorable de la commune et propose donc de recréer une zone UD, secteur de transition comprenant les parcelles des 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux. Cependant par essence même, vis-à-vis du principe de secteur de transition, il ne semble pas judicieux de modifier la rédaction de l'article UD10/2.

Terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600) :

La SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois ayant son siège social 26, rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine (92200) agissant poursuites et diligences de son gérant, Monsieur Philippe GOZLAN, domicilié audit siège, mais élisant domicile au cabinet RICARD DEMEURE & Associés sur la présente et ses suites,

Faits :

Le terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600) est classé en zone UA par le PLU approuvé le 24 janvier 2008 (modifié en 2013 et mis en compatibilité en 2014).

En concertation avec les élus municipaux, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a projeté de réaliser sur son terrain un programme immobilier d'habitation collective de 24 logements.

La présence d'une nappe phréatique à une faible profondeur avait justifié de ne pas réaliser d'aires de stationnement en sous-sol mais de s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

A l'occasion d'une réunion du 21 juin 2013, le maire a informé la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois qu'il ne souhaitait plus que le manque d'aires de stationnement soit pallié par le paiement d'une participation financière, mais qu'il préférât une légère surélévation du bâtiment afin d'échapper aux contraintes de la nappe phréatique.

C'est dans ce contexte que la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a déposé une demande de permis de construire, enregistrée auprès des services municipaux le 18 novembre 2013, sous le numéro PC 93005 13 C0095. Le dossier joint à cette demande prévoyait un système "Park lifts" qui permettait de ne réaliser qu'un seul niveau de sous-sol à usage d'aires de stationnement.

Prétextant que ce système ne serait pas adapté au stationnement des véhicules de type monospace, le maire est alors revenu sur l'accord qu'il avait donné pour la mise en œuvre dudit système "Park lifts" et a demandé une modification du projet afin que soient réalisés deux niveaux de sous-sols.

En conséquence, en cours d'instruction de sa demande, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a modifié son projet en y intégrant deux niveaux de sous-sol.

Mais, par arrêté du 27 mai 2014 le maire a refusé l'autorisation sollicitée pour les motifs suivants :

"Considérant que le sous-sol est surélevé et qu'il constitue ainsi une construction telle que définie en annexe du PLU ;

Considérant que l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;

Considérant l'article UA 7-2 du PLU qui indique que les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond de terrain

Considérant que le premier niveau du sous-sol est surélevé de 1,69 mètres par rapport au terrain naturel et qu'il se situe à moins de 8 mètres de la limite séparative de fond de terrain ;

Considérant que le jardin sur dalle d'une hauteur de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel se situe à 0,5 mètre de la limite séparative de fond de terrain ;

Considérant que l'article UA 7 du PLU n'est ainsi pas respecté ;

Considérant l'article UA 11.8.1 du PLU qui indique que les installations techniques établies en toiture doivent obligatoirement être en retrait de trois mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade ;

Considérant que l'édicule technique (vh pk) se situe à moins de trois mètres du plan vertical de la façade".

En conséquence, afin de purger les vices invoqués par le maire, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a déposé une nouvelle demande de permis de construire, enregistrée par les services municipaux le 25 juin 2014 sous le numéro 93005 14C0058.

Le projet consiste en l'édification d'un bâtiment R+6 à usage d'habitation, sur deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement, représentant une surface de plancher de 1.519,10 m².

Ne disposant pas de moyen pour refuser la demande sur le fondement du PLU approuvé le 24 janvier 2008, le maire a opposé une décision de sursis à statuer par arrêté du 16 septembre 2014 sur le fondement d'une délibération du 21 mai 2014 par laquelle son conseil municipal a décidé de prescrire une mise en révision générale du PLU.

Par jugement du 1er octobre 2015, le tribunal administratif de Montreuil a annulé l'arrêté municipal du 16 septembre 2014 (Pièce n° 1).

A ce jour, le projet arrêté de la révision générale du PLU est soumis à enquête publique.

Or, le règlement du projet arrêté, a déclassé le terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600) de la zone UA à la zone UG.

Il s'ensuit que le terrain est actuellement classé en "*zone dense du centre ville*" qui "*constitue le pôle de centralité de la ville situé de part et d'autre de la gare RER, ainsi que le long de l'axe structurant Nord-Sud constitué par l'avenue Anatole France*", zone qui "*regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville*".

Dans cette zone "*les formes d'habitat sont dominées par la présence d'immeubles collectifs*" (v. Rapport de présentation : "Explication des choix retenus", page 40).

L'article UA 10 autorise une hauteur de façade égale à la largeur de la voie augmentée de 3 mètres avec un maximum de 17 mètres. La hauteur totale autorisée atteint 20 mètres.

Par contre, après approbation du PLU révisé le terrain de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois sera compris dans une "*zone UG (qui) regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires au sein desquels l'habitat individuel est nettement dominant*", soit dans une zone qui "*concerne les espaces de la ville bâties sous la forme de multiples lotissements successifs réalisés à partir du milieu du XIX^{ème} siècle et pendant l'entre-deux-guerres sur d'anciens espaces agricoles...*

Selon le rapport de présentation, "*Cette zone a été légèrement augmentée... notamment avec l'intégration de certains espaces anciennement situés en zone UA... afin de réintégrer des secteurs pavillonnaires alors que les règles de la zone UA... ne correspondaient pas au tissu urbain*" (v. Rapport de présentation du PLU arrêté « Explication des choix retenus », page 88).

Dans cette zone, l'article UG 10 rabaisse la hauteur de façade à 6 mètres et la hauteur totale à 10 mètres.

Droit :

La SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois considère que le classement de son terrain en zone UG est incompatible avec les dispositions supra communales.

Par ailleurs, elle considère aussi que les dispositions de l'article UG 11 relatifs à la volumétrie et aux façades sont en contradiction avec la vocation de la zone.

En effet, tout d'abord, les auteurs des règlements de PLU ne sont jamais liés par les modalités existantes de l'utilisation des terrains pour déterminer l'affectation future des zones (CE 8 juillet 1991 - Mme Courtet – décision. n° 78379 ; CAA Nantes 18 avril 2006 Association des Habitants du littoral du Morbihan, requête n° 04NT00242 ; CAA Douai 30 novembre 2006 Craeye, requête n° 06DA00274 ; CAA Marseille 11 mai 2015, requête n° 13MA01653).

Aux termes de l'article L 141-1 du Code de l'urbanisme, *"Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le schéma directeur de la région Île-de-France"*.

En l'espèce, le terrain de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois est à proximité immédiate de la gare RER d'Aulnay-sous-Bois et, aux termes des dispositions du SDRIF il est compris dans les secteurs à *"fort potentiel de densification"*, c'est-à-dire, dans les *"secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposants d'un fort potentiel de valorisation... Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux"* (v. SDRIF "Orientations réglementaires - Les espaces urbanisés" p. 27 et suivants).

En conséquence, nonobstant la circonstance que le terrain de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois soit compris dans un secteur encore composé, pour partie, de maisons d'habitation individuelle, il doit impérativement être classé dans une zone du PLU qui correspond aux objectifs du SDRIF rappelés ci-dessus, c'est-à-dire, dans une zone UA à fort potentiel de densification et certainement pas dans une zone qui regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires, comme le prévoit actuellement le projet de PLU arrêté soumis à enquête publique.

A cet égard, il y a lieu de noter qu'à l'occasion de son avis du 29 septembre 2015, le préfet de Seine-Saint-Denis, a relevé que : *"Au sein du quartier de la gare du centre-ville, plusieurs secteurs ont vu leurs droits à construire diminuer en faveur d'un zonage pavillonnaire."*

Par ailleurs, la zone dense n'a augmenté que faiblement, passage à 2,8 ha pour la zone UAa dans une zone peu propice à la construction de logements.

Afin de permettre un renouvellement urbain compatible avec l'objectif de densification du SDRIF, il serait souhaitable d'étendre la zone UAa, très dense, à proximité directe de la gare, et la zone UA, dense, le long des axes principaux.

L'atteinte de cet objectif pourra être assurée par la mise en œuvre, sur ces secteurs, de prescriptions de densité minimale des constructions.

Ensuite, lorsque plusieurs articles d'un règlement d'urbanisme sont contradictoires, le juge administratif fait prévaloir la définition générale de la zone (CE 30 décembre 2002 Commune d'Ichtrazheim, déc. n° 222685, BJDU 2003. 182).

En l'espèce, l'article UG 11-2 du règlement arrêté en cours d'enquête publique dispose : *"Volumétrie et façades :*

Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes".

Cet article a pour effet d'imposer que tout nouveau projet soit, en termes de volumétrie, quasiment conforme à la volumétrie des constructions voisines.

Ainsi, par exemple, l'existence d'une construction voisine dont la volumétrie ne correspondrait pas à celle de la vocation de la zone, entraînerait une "réaction en chaîne" aboutissant à ce que tout un linéaire de rue, voire des îlots entiers, soient composés de constructions dont la volumétrie ne correspondrait pas du tout avec celle résultant de la vocation de la zone.

Et, cette contradiction serait amenée à "jouer" dans les deux sens, c'est-à-dire, que la volumétrie de la construction existante soit inconsidérément plus petite ou plus grande que celle résultant de la vocation de la zone.

Il s'ensuit que la disposition litigieuse de l'article UG 11-2 est manifestement contradictoire avec les dispositions des articles UG 6, 7, 8 et 10 qui déterminent le gabarit des constructions. Bien évidemment la démonstration qui précède vaut quelle que soit la zone considérée, y compris donc pour la zone UA.

Demande :

En conséquence, de tout ce qui précède la SCI vous demande de proposer, à l'occasion de votre rapport et de votre avis de fin d'enquête publique :

- Que son terrain soit maintenu en zone UA du règlement du PLU d'Aulnay-sous-Bois ;
- Que les dispositions suivantes de l'article 11/2.1 : "*Volumétrie et façades : Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes* », soient purement et simplement supprimées pour toutes les zones.

Réponse de la commune

Le 13 rue du Commandant Brasseur se situe à proximité immédiate de la centralité du RER B. Au regard des remarques de l'État, la ville répond favorablement à la demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'accueil favorable de la commune et propose donc de réintégrer en zone UA, les parcelles des 11 et 13 rue du Commandant Brasseur.

La suppression des dispositions suivantes de l'article 11/2.1 : "Volumétrie et façades : Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes » dans toutes les zones ne semblent pas pertinentes. En revanche, le commissaire enquêteur propose une nouvelle rédaction de l'article 11/2.1 : "Volumétrie et façades : Les constructions doivent avant tout être compatibles avec la destination de la zone et se rapprocher autant que possible dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche des caractéristiques des constructions limitrophes »

**Groupement des Riverains du quartier Jenvrin - 93600 AULNAY SOUS BOIS
Section cadastrée BC**

Le projet de révision du PLU que nous avons pu consulter pendant l'enquête publique, prévoit que notre quartier situé en zone UG passe en zone UD. Cette disposition va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui sont la clé de voûte du PLU, pour les raisons suivantes :

- Notre quartier pavillonnaire, avec ses jardins arborés est un îlot vert indispensable entre le pont de la croix blanche, la voie ferrée et les bâtiments de la société l'Oréal ;
- Le passage en zone UD autorisant la construction d'immeubles de plusieurs étages, aurait pour conséquence la densification de la population, ce qui entraînerait une augmentation des nuisances sonores et de la pollution par l'accroissement d'un trafic routier déjà très dense sur la rue Arthur Chevalier desservant la gare d'Aulnay ;
- L'imperméabilisation des sols sera accrue par ce bétonnage important ;
- Les constructions de ces immeubles engendreraient la disparition de notre quartier pavillonnaire alors que le PADD prévoit un développement urbain maîtrisé préservant le tissu pavillonnaire ;
- Nous avons pu également constater que le quartier pavillonnaire identique au nôtre et situé de l'autre côté de la voie ferrée, ne subit pas de changement de zone et qu'une zone proche de notre quartier (Boulevard de Gourgues) actuellement classifiée en UD passerait en zone UG dans le nouveau PLU. Nous rajoutons que notre quartier à l'instar de la zone du Boulevard de Gourgues se trouve également face au talus à l'angle du pont de la Croix Blanche. Ces illogismes plongent les familles de notre quartier dans l'incompréhension et le désarroi ;
- La disparition de notre quartier pavillonnaire ne peut pas non plus être justifiée par le renforcement de l'attractivité résidentielle, commerciale ou industrielle de notre ville car nous sommes proches du quartier de Chanteloup déjà largement pourvu dans ces domaines (Immeubles d'habitation, magasin Intermarché, commerces de proximités, L'Oréal etc..) ;
- Notre quartier pavillonnaire est situé en retrait du projet d'aménagement de l'axe urbain est-ouest (rue Arthur Chevalier) et n'a donc aucune raison d'être impacté par ce projet.

Nous tenons également à vous informer du fait qu'un promoteur privé, envoie depuis plusieurs mois déjà des propositions d'achat de nos pavillons, considérant donc comme acquis le changement de zone à des fins de profit financier. Dans l'impasse de la Croix Blanche, parallèle à la notre, des propriétaires se sont vus proposer des prix d'achat très alléchants, payables en numéraire ou en attribution d'appartements dans le futur ensemble immobilier.

Une fois le processus de vente de plusieurs pavillons enclenché, permettant le démarrage de constructions d'immeubles, nous savons très bien que selon une technique rodée, les autres propriétaires du quartier n'auront plus qu'à accepter de céder également leurs pavillons à des prix bradés ou rester propriétaire d'une maison ayant perdu une grande partie de sa valeur dans un cadre de vie dégradé. Nous sommes bien loin des orientations du PADD

En conséquence, par la présente, tous les signataires de ce courrier, vous prient instamment, de donner un avis défavorable au passage de notre quartier en zone UD et de le conserver en zone UG.

Réponse de la commune

L'ilot des impasses Jenvrin et Croix Blanche est enclavé entre les voies ferrées, le talus du pont de la croix Blanche et la zone d'activités de Chanteloup. La Ville a envisagé de classer le secteur en zone UD afin de réfléchir à une éventuelle mutation du secteur.

Cependant, au regard du dimensionnement des voies existantes, la desserte d'immeubles d'habitation débouchant sur l'impasse ne pourra pas être assurée de manière satisfaisante.

N'envisageant pas d'accompagner une restructuration globale de l'ilot, la Ville répond favorablement à la demande des riverains de l'impasse Jenvrin et reclasse le secteur en zone UG.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'accueil favorable de la commune et propose donc de réintégrer en zone UG la totalité de l'ilot situé entre les voies ferrées au nord et l'avenue Eugène Schuller et la rue Arthur Chevalier au sud.

Demande de modification de !a servitude de voirie entre zone US et UV du PLU pour la parcelle du lycée Voillaume à Aulnay-sous-Bois.

Dans le cadre de son PPI 2012-2022, la Région Île-de-France s'est engagée dans un programme de rénovation de la cité scolaire Voillaume, sise au 136 rue de Mitry, à Aulnay-sous-Bois.

Débuté par la reconstruction d'un internat de 80 lits qui devrait être livré en 2017, le programme doit se poursuivre par la réalisation d'une première tranche de rénovation de l'établissement comprenant, notamment, la reconstruction des ateliers et le repositionnement de l'entrée piétonne sur la rue de Mitry.

Les principes de ces opérations ont été élaborés dans le respect du plan local d'urbanisme approuvé le 27 janvier 2014 et en concertation avec les services techniques de la ville.

Le jury du 11 février 2015 a désigné le cabinet Ignacio Prego Architectures pour la réalisation de cette opération. Le projet retenu propose de repositionner le bâtiment atelier à la place de la piste d'athlétisme, dans l'axe de la nouvelle entrée et à proximité de la limite sud-ouest du cimetière de la ville.

La révision du PLU, arrêtée par le conseil municipal du 24 juin 2015, remet en cause ces dispositions par la création d'une servitude en vue de la réalisation d'une liaison en limite nord-est du site de la cité scolaire Voillaume en direction de la RN 370. Cette servitude, initialement prévue sur la limite sud-ouest du site, a d'ailleurs été prise en compte dans le cadre de la construction de l'internat.

Le repositionnement de son tracé, tel que proposé dans le projet de révision, n'est pas compatible avec le projet lauréat car il nécessiterait une modification de l'implantation des bâtiments qui rend caduque le phasage prévu et remet en cause l'organisation des flux sur le site.

D'une part, le phasage prévoit, pour assurer la continuité du fonctionnement de l'établissement pendant le chantier, de procéder à la construction des nouveaux ateliers tout en maintenant les ateliers existants (bâtiments B et C) et une voie échelle de 8 m de large minimum (4 m de voie et 2 m de dégagement de chaque côté) entre les différentes constructions.

D'autre part, la nouvelle répartition des bâtiments sur le site impose la création d'une voie échelle de 8 m de large sur la façade nord des nouveaux bâtiments le long de la limite nord - est. Cette exigence laisse, entre les bâtiments et la clôture, un passage libre d'une largeur pouvant être inférieur à 2 m sur une grande partie de son tracé. Une transformation de la voie échelle en voie engin de 4 m de large, sous réserve de l'accord de la commission de sécurité, pourrait être envisagée. Toutefois, le gain serait limité car au maximum une largeur de 2,50 m au point le plus critique pourrait être obtenue ce qui est peu satisfaisant au regard des qualités d'usage et de sécurité nécessaires à un cheminement.

Enfin, il est important de noter que le choix du jury s'est porté sur ce projet car sa composition, au-delà du maintien en activité de l'établissement pendant le chantier, apportait la meilleure réponse au niveau de la requalification du site pour la ville comme pour les usagers (élèves, personnel, enseignants, parents..).

Le maintien de la servitude, prévu par le PLU actuel, sur la limite sud-ouest du site permettrait de proposer une liaison d'une largeur de 3,80 m comme l'indique le plan de repérage en pièce jointe de ce courrier. Ce tracé permettrait de maintenir l'objectif initial de raccordement à la RN 370 tout en étant compatible avec les projets de rénovation et de construction d'un internat en cours sur l'établissement.

Cette demande qui conditionne le devenir de cette opération est actuellement engagée sur des bases conformes au PLU en vigueur.

Réponse de la commune

La servitude pour création de voirie délimitée sur le plan de zonage doit permettre une liaison vers la RN370 et améliorer les liaisons vers Sevran. Ainsi, la Ville entend maintenir le tracé proposé.

Par ailleurs, le RD115 est un axe structurant de la Ville qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La municipalité souhaite notamment créer les conditions favorables à une requalification progressive de l'axe. Une attention particulière est apportée aux formes urbaines afin de redonner à la voie un caractère plus urbain. Les projets développés le long de la route de Mitry doivent pas remettre en cause le principe de création d'une façade urbaine harmonieuse et dynamique, permettant le développement de pôle commerciaux et de services sur certains carrefours.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut que regretter que le Conseil Régional n'ait pas rendu d'avis sur le projet de PLU au titre des Personnes Publiques Associées. Il a en effet été sollicité dans ce cadre par lettre recommandée du 30 juin 2015 avec accusé de réception reçu le 6 juillet 2015.

En revanche, le commissaire enquêteur ne peut que déplorer également qu'il n'y ait eu manifestement qu'une concertation limitée entre le Conseil Régional et la commune durant la phase préparatoire sur ce projet de réhabilitation du lycée Voillaume à Aulnay-sous-Bois porté par ce dernier depuis quelques années et dont le projet est déjà largement engagé et pour partie en cours de réalisation (Internat).

Il convient de noter que dans le PLU actuel, la servitude située au sud de la parcelle a été instaurée en vue de la création d'une sente piétonne afin de permettre la liaison vers la RN 370, alors que dans le projet de PLU, la servitude située maintenant au nord de la parcelle est instaurée en vue de la création d'une voirie afin de permettre la liaison vers la RN 370.

Il est évident que le déplacement de la servitude du sud au nord et le changement de gabarit de la voie (passage de sente piétonne à voirie) ne peut qu'avoir des conséquences sur le projet de réhabilitation du lycée Voillaume.

N'ayant ni la connaissance suffisante du projet, ni les compétences techniques suffisantes, le commissaire enquêteur ne peut donner un avis sur cette modification.

Cependant, il enjoint aux deux partis de se rapprocher rapidement pour trouver une solution définitive à cette problématique : tracé Sud ou Nord et type de voie. Dans le cas où le projet de PLU serait déjà modifié dans sa version soumise à délibération, il lui semble qu'une modification simple (sans enquête publique) devrait être suffisante si le tracé sud était retenu.

**ASSOCIATION DES AMIS DES OEUVRES DE VICTORINE LE DIEU
(A.O.V.L.D.) - 36, rue Jacques Duclos - 93600 Aulnay-sous-Bois - Protectorat Saint-Joseph**

La Communauté des Sœurs de Jésus-Rédempteur, fondée par Victorine le Dieu, est installée au Protectorat Saint-Joseph d'Aulnay depuis 1874 afin de recueillir les nombreux orphelins de cette époque. Au fil des ans, leurs œuvres de charité se sont diversifiées avec la création d'un dispensaire, des soins à domicile assurés par des sœurs infirmières et, depuis une soixantaine d'années, d'œuvres éducatives : ouverture d'une école primaire puis d'une école maternelle et aussi d'un lycée technique et professionnel.

L'Association A.O.V.L.D. (sans but lucratif, régie par la loi du 1er juillet 1901) est propriétaire des terrains et bâtiments du Protectorat.

A l'occasion de la révision du PLU, nous avons les demandes suivantes :

Zonage

Le zonage ne correspond pas à la destination première de la propriété qui demeure le lieu de vie de la Communauté des Sœurs avec une partie des locaux affectée à une activité scolaire sous la tutelle des religieuses.

- *Nous demandons que le Protectorat Saint-Joseph soit classé en Zone UG, comme par le passé, et non en Zone US.*

Protections du Patrimoine

Bâtiment remarquable

Nous estimons que seule la façade centrale de la Cour d'honneur mérite le classement, les bâtiments de l'ancien moulin ayant disparu ou ayant été repris, dans les années 1920, lors du réaménagement des locaux.

- *Nous demandons que seule la façade centrale du Bâtiment principal reste classée.*

Végétation liée aux milieux humides

Les deux zones indiquées en bleu hachuré sont des parties engazonnées et ne sont plus sur le tracé du ru du Sausset qui a été canalisé à travers la propriété et ne suis donc plus le tracé marqué sur le plan.

- *Nous demandons la suppression de leur classement.*

Alignement lié aux milieux humides

Les deux alignements indiqués sur le plan des Protections ne correspondent pas à un milieu humide. Le ru du Sausset a été canalisé il y a une quarantaine d'années et son

ancien lit, figuré en tiret bleu sur le plan, passait très loin des alignements plantés en 1975 à proximité des terrains expropriés par la Ville et le Département.

➤ *Nous demandons la suppression du classement des deux alignements de peupliers.*

Réponse de la commune

Le protectorat Saint Joseph est aujourd’hui situé dans un secteur où se concentrent plusieurs équipements publics : Collège de Pisan, Gymnase Paul Émile Victor, école du protectorat Saint Joseph. A ce jour, aucun projet de restructuration du secteur ne justifie un passage en zone UG (tissu pavillonnaire). La Ville ne peut donc retenir la proposition.

Concernant les protections du patrimoine présentent sur le site, la commune prend acte des corrections à apporter afin de mettre à jour le plan. Elle répond favorablement à la demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Bien que le zonage ne corresponde pas à la destination première (1874) de la propriété qui demeure le lieu de vie de la Communauté des Sœurs avec une partie des locaux affectée à une activité scolaire sous la tutelle des religieuses, l'association A.O.V.L.D., propriétaire des terrains et bâtiments du Protectorat précise que sur le site ont été créées en plus de l'orphelinat : un dispensaire, une école primaire puis une école maternelle et plus récemment un lycée technique et professionnel. De part ses activités, le protectorat Saint Joseph se rapproche plus d'un service public que d'une zone pavillonnaire, son classement en zone US semble donc tout à fait approprié, le lieu de vie de la Communauté des Sœurs pouvant plutôt être considéré comme des « logements de fonction » avec tout le respect que je peux porter à cette institution.

Pour les modifications de protections du patrimoine présent sur le site, la commune adhère aux demandes faites l'Association A.O.V.L.D.

Il conviendra donc de modifier le plan de protection du patrimoine (annexé au règlement) pour y supprimer les deux zones indiquées en bleu hachuré définissant la végétation liée aux milieux humides et les deux alignements liés aux milieux humides, ainsi que la fiche n° 4 des annexes du règlement pour ne classer comme bâtiment remarquable que la seule façade centrale de la Cour d'honneur.

4.2 Avis des personnes publiques associées

Avis de l'État (Lettre N° 15/266 de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 29 septembre 2015 et versée au dossier le 30 septembre 2015)

Avis réservé sur 3 points. Les insuffisances devront être levées par :

- La mise en œuvre d'une stratégie de développement et de rééquilibrage de l'offre de logements locatif social sur le territoire communal ;
- La densification des espaces d'habitat prévue par le SDRIF, ainsi que l'inscription dans le PADD des objectifs TOL ;
- L'inscription de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles.

Réponse de la commune

Sujet 1 : la mise en œuvre d'une stratégie de développement et de rééquilibrage de l'offre de logement locatif social sur le territoire communal.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Aulnay-sous-Bois s'inscrit dans les objectifs définis par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme et notamment au regard du parc de logement existant il assure pleinement les conditions nécessaires à la création d'une mixité sociale dans l'habitat. La commune dispose d'un parc social important (35,8% des résidences principales en 2010), ce qui la place bien au delà des 25% règlementaire et de l'objectif des 30% affichés dans le SDRIF à l'horizon 2030. Cependant, le projet de PLU n'est pas restrictif et permet de faire du logement social et de l'accession privée dans toute nouvelle construction.

Sujet 2 : La densification des espaces d'habitat prévue par le SDRIF, ainsi que l'inscription dans le projet d'aménagement de l'objectif de territorialisation de l'offre de logement.

Le PADD sera complété par l'inscription des objectifs fixés par la TOL : « A l'échelle de la Région, l'État estime qu'il est nécessaire de construire 70 000 logements/an pour satisfaire les besoins de la population francilienne. A l'échelle de la commune, cet objectif correspond à la construction de 660 logements/an. Aulnay-sous-Bois participera de manière raisonnée mais volontaire à l'effort francilien pour la création de logements, avec une forte exigence de qualité urbaine et architecturale. » Par ailleurs, le règlement permet d'ores et déjà de répondre à l'objectif de densification fixé par le SDRIF (15%). Le tissu existant est majoritairement composé de pavillons (en moyenne 7m). Les règles des zones UA et UD permettent des hauteurs allant en UA de 20m à 23m, et en UD de 15m à 18m.

Sujet 3 : l'inscription de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles.

La Ville se propose de suivre les recommandations de l'État : inscription de la continuité verte reliant le Parc du Saussat au site de PSA dans l'OAP et le plan de protection du patrimoine, de protéger le Parc Ballanger au titre du L123-1-5-III-2° plutôt qu'en EBC, de modifier les dispositions de l'article 9 de la zone Na afin de les rendre compatible avec la vocation naturelle de la zone (Nouvelles règles : Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du secteur « sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ».)

Avis du commissaire enquêteur :

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois (Lettre de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 06 octobre 2015)

Le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois est soumis à évaluation environnementale stratégique compte-tenu de la présence d'une entité du site Natura 2000 n° FR 112013 dit « Sites de Seine-Saint-Denis » désigné au titre de la directive « oiseaux » comme « zone de protection spéciale » (ZPS).

Les informations contenues dans le rapport de présentation du projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois répondent aux exigences de l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme à l'exception de la présentation des évolutions de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU. Le rapport permet d'appréhender le projet communal dans sa globalité : le projet de PLU vise à accompagner la requalification de l'ancien site industriel de PSA et la construction à venir d'une gare du réseau de métro automatique Grand Paris Express. Un regroupement des éléments concernant l'évaluation environnementale dans une partie unique du rapport aurait été utile. L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU pourrait être approfondie sur les effets des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), prévues sur les secteurs à forts enjeux.

Les principaux enjeux environnementaux sont intégrés au PLU, et son volet PADD (projet d'aménagement et de développement durables) les traduit correctement. Une explication plus poussée des incidences du projet de PLU aurait bénéficié à la compréhension.

Enfin, l'analyse des incidences directes et indirectes sur le site Natura 2000 liées à l'intensification des activités humaines sur l'ancien site PSA qu'autorisé le projet de PLU mérite d'être approfondie.

Réponse de la commune

La commune complètera l'évaluation environnementale conformément aux propositions de la DRIEE.

Avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) (Procès verbal en date du 14 octobre 2015).

Avis favorable sous conditions de :

- l'inscription dans le règlement de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles (notamment, nécessité de réduction du taux d'emprise au sol autorisée sur la zone naturelle du parc Ballanger) ;
- la prise en compte des enjeux du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sur le secteur d'Aulnay avec le maintien et/ou la création de continuités écologiques au sein du territoire de la commune et en lien avec les territoires voisins. En particulier, la liaison prévue au travers du parc Ballanger devra être rendue compatible avec l'enjeu de maintien des continuités écologiques prévu au SDRIF.

Réponse de la commune

La Ville se propose de modifier les dispositions de l'article 9 de la zone Na afin de les rendre compatible avec la vocation naturelle de la zone (Nouvelles règles : Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du secteur « sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ».)

La Ville veillera au traitement paysager de la future liaison traversant le parc Ballanger ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis (Lettre DAD/SAT/AMENAGEMENT/MyM/N du 28 septembre 2015).

Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis n'émet pas un avis formel et peut donc être considéré comme favorable sur le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Aulnay-Sous-Bois. En revanche, il attire plus particulièrement l'attention sur les modifications à apporter au zonage, en particulier pour le collège Christine de Pisan.

Réponse de la commune

La réponse porte sur les trois thématiques principales de l'avis.

Sujet 1 : les équipements et notamment le futur du Collège Pisan

A travers le diagnostic, le PLU arrêté en Conseil Municipal le 24 juin 2015 fait état du manque d'attractivité actuel du Collège Pisan. La future opération de démolition/reconstruction devrait certainement améliorer l'attractivité de cet équipement.

Je me propose donc de tenir compte de votre remarque et de revoir le diagnostic en conséquence en annonçant le projet de reconstruction dès le rapport de présentation.

Par ailleurs, l'emprise du Collège de Pisan se trouve en partie en zone UG (tissu pavillonnaire) et en partie en zone US (équipements publics et d'intérêt collectif). Le zonage n'est pas compatible avec la vocation future des parcelles et entraînera des blocages dans la réalisation du projet. Je donnerai donc une suite favorable à votre demande. Les huit parcelles Q223, Q222, Q220, Q217, Q224, Q221, Q219 et Q2018 seront classées en Zone US.

Avis du commissaire enquêteur :

Sujet n°2 : les déplacements et voiries

Plusieurs OAP intègrent des segments de routes départementales avec des objectifs de pacification et de requalification notamment sur la RD115, sur les RD40, RD44 et exRN370 et des objectifs d'amélioration sur le carrefour de l'Europe.

Conformément à votre demande, le Département sera tenu informé des projets dès la phase d'études.

Vous nous rappelez que le Département bénéficie de deux emplacements réservés supplémentaires qui sont à intégrer au plan de zonage ER D2.3 (élargissement de la rue de Mitry RD115 à 18m) et ER D4 (élargissement de la RD41 avenue Pierre Sémard d'une emprise de 20m). La Ville reportera les emplacements réservés sur le plan de zonage.

Avis du commissaire enquêteur :

Sujet n°3 : le paysage et l'environnement

Comme vous le soulignez, notre PLU porte une attention remarquable aux thèmes relatifs à la nature, au paysage ou à la biodiversité. Vos remarques portent en grande partie sur des compléments techniques à apporter au rapport de présentation que nous intégrerons au PLU.

Aussi, vous me faites part des bâtiments que vous souhaiteriez voir classés au titre du L123-1-5. Je partage votre diagnostic et revendique également l'intérêt patrimonial des bâtiments que vous recensez : Chapelle Saint-Paul d'Ambourget, Villa de Léon Coste, Cité Romain-Rolland, Logements cheminots, Villa les Rhododendrons. Cependant, au regard des conséquences qu'entraînent une telle protection sur des bâtiments appartenant à des particuliers et à ce stade de la procédure de révision du PLU, je préfère m'abstenir de protéger de nouveaux édifices.

Avis du commissaire enquêteur :

Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis (Lettre N° CCD/CD/15-0122 en date du 24 août 2015)

La CCI Seine-Saint-Denis émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois sous réserve de la prise en compte des remarques évoquées ci-dessous.

La CCI approuve les objectifs de requalification des ZAE, mais elle met en garde contre les mécanismes d'éviction d'entreprises déjà implantées qui peuvent avoir lieu au cours de tels processus. Aussi, la CCI regrette qu'aucun objectif de « maintien des activités existantes ne soit mentionné ».

Sur l'OAP de PSA, elle demande de préciser les complémentarités ou points de frictions éventuels nés des différents projets dont le site est sujet et notamment celui de

l'implantation du site de maintenance et de Remisage des lignes 16 et 17 du GPE. Elle estime également que le site PSA doit conserver, en partie, sa vocation économique.

Réponse de la commune

Bien que l'OAP ne l'explicite pas directement, le règlement des ZAE conserve la vocation économique du site et permet donc le maintien des activités existantes.

Concernant le site de PSA, même si le Porter à Connaissance de l'État évoque l'implantation d'un site de maintenance et de remisage des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express sur le site, l'emprise exacte n'est pas connue à ce jour. Nous ne pouvons donc mesurer précisément l'impact du projet.

Par ailleurs, le site maintient une vocation économique sur une grande partie. Le règlement prévoit un secteur UIi (84 ha) et UIb (Emprise d'ID logistic) qui permet le développement des activités économiques.

Avis du commissaire enquêteur :

Commune de Gonesse (Lettre N° CGG/DV/PC/8388 de Monsieur le Député-maire de Gonesse en date du 15 septembre 2015)

La Commune de Gonesse émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois sous réserve de la prise en compte des remarques évoquées ci-dessous :

- Deux cartes du PADD (p.16 axe 3 et p.19 axe 4) intègre une partie de la ville de Gonesse (partie située sur le site PSA). Il faut supprimer le territoire de Gonesse qui est intégré.
- Le projet de Site de Maintenance et de Remisage du Grand Paris Express dont l'implantation est actuellement envisagée pour partie sur Gonesse n'est pas évoqué.
- Mettre en évidence la continuité verte et écologique inscrite au SDRIF, reliant les deux villes, entre le Parc du Sausset et le quartier du triangle de Gonesse.

Réponse de la commune

Le territoire de Gonesse sera effacé des cartes du PADD. Néanmoins, la municipalité tient toute de même à rappeler la dimension intercommunale du projet PSA. Il s'agira notamment de garantir une cohérence urbaine en lien avec les communes limitrophes.

Même si le Porter à Connaissance de l'État évoque l'implantation d'un site de maintenance et de remisage des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express sur le site, l'emprise exacte n'est pas connue à ce jour. Nous ne pouvons donc mesurer précisément l'impact du projet.

La continuité verte et écologique, présente dans le PADD (Axe 1) sera intégrée à l'OAP PSA.

Avis du commissaire enquêteur :

La Commune de Livry-Gargan et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Seine-Saint-Denis émettent un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois. Ces avis ne demandent pas de réponses spécifiques de la part de la commune.

4.3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Enfin apparues en cours d'enquête, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur un certain nombre de questions complémentaires.

Thème 1 : Note versée au dossier avant le début de l'enquête demandant la prise en compte de quelques erreurs matérielles et/ou incohérences dans le règlement

Au sens de la commune, les modifications proposées ne bouleversent pas l'économie générale du PLU puisqu'elles ne remettent pas en cause les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Cependant, la municipalité a bien pris note qu'en vertu de l'article L123-10 du CU, le PLU arrêté ne peut être modifié que pour tenir compte des avis joints à l'enquête, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, c'est pourquoi il est envisagé de soumettre à votre appréciation la correction de ces erreurs dans le cadre de l'enquête publique et avant une éventuelle prise en compte dans le document du PLU qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Périmètre de la zone UA sur les deux îlots formés par les rues Jules Princet/ Colonel Moll/Hôtel de Ville et Jules Princet/ Anatole France/Sadi Carnot

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité a souhaité modifier le périmètre de la UA afin qu'il se limite au secteur de centralité de la gare RER B. Le Nord de la rue Anatole France, plus éloigné de ce centre, se trouve désormais en zone UD et bénéficie désormais des règles applicables aux grands axes structurants de la commune. Cependant, je constate aujourd'hui que les deux îlots formés par les rues Jules Princet/ Colonel Moll/Hôtel de Ville et Jules Princet/ Anatole France/Sadi Carnot ont inopportunément été exclus du périmètre de centralité (cf. plan joint en annexe).

Question du commissaire enquêteur :

Concernant la demande de modification du périmètre de la zone UA sur les deux îlots formés par les rues Jules Princet/ Colonel Moll/Hôtel de Ville et Jules Princet/ Anatole France/Sadi Carnot. Dans le plan joint, il semble que le zonage inscrit sur le plan ne corresponde pas à la description faite ci-dessus.

Au final, est-ce le plan ou la description de l'îlot qu'il faut prendre en compte ?

Réponse de la commune

Il s'agit de prendre en compte le plan joint.

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant cette modification du zonage, il apparaît clairement qu'une erreur de tracé a bien été effectuée puisque sur les parcelles devant être réintégrées dans le zonage existe un projet immobilier intégré dans le zonage UA précédent, et donc les études ont été mises en œuvre par la municipalité précédente. La commune souhaitant poursuivre ce projet incompatible avec un zonage UD, il convient de rectifier le tracé pour intégrer les parcelles concernées en zone UA tel que présenté dans le plan joint à la note de demande de correction.

Clôtures en limites séparatives en zone UA, UC.UD, UG, US

Le PLU arrêté prévoit que les clôtures installées en limites séparatives doivent être constituées d'un dispositif à claire voie et doublées de haies vives. Or, notre souhait actuel serait de permettre des clôtures différentes du moment que les matériaux utilisés permettent leur intégration dans le paysage.

Extrait du PLU arrêté :

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

11/7.1 Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

Proposition de modification :

11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

11/7.1 Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

~~Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.~~

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans être une erreur matérielle manifeste, le fait de diminuer des contraintes dans le règlement ne peut qu'aller dans le bon sens comme le demande le principe de réduction de contraintes administratives. Il convient donc d'intégrer cette correction minime dans le projet définitif du PLU soumis au vote du conseil municipal.

Définition du retrait en limite séparative

Une incohérence a été relevée entre la définition du retrait au sein des annexes du règlement et une indication présente dans le document. En effet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au dessus du niveau du sol. Or, le titre du 7/4 de l'ensemble des zones indique : « 7/4 Modalité de calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment ».

Proposition de modification : Supprimer l'indication « en tout point du bâtiment » dans le règlement.

Avis du commissaire enquêteur :

Il est clair qu'une incohérence manifeste existe entre les annexes du règlement et le règlement lui-même. Il est donc impératif de mettre en adéquation règlement et annexes qui sont tous deux opposables.

Illustration des définitions : surélévation et extension

Une incohérence a également été constatée entre l'illustration des définitions de surélévation et extension dans les annexes du règlement et les règles écrites. En effet, pour les constructions existantes une dérogation est accordée pour réaliser une extension ou une surélévation dans le prolongement des murs existants. Or, l'illustration ne tient pas compte de cette dérogation.

Proposition de modification :

Supprimer l'illustration des annexes du règlement

Avis du commissaire enquêteur :

Il est clair qu'une incohérence manifeste existe entre les annexes du règlement et le règlement lui-même. Il est donc impératif de mettre en adéquation règlement et annexes qui sont tous deux opposables.

Thème 2 : Rédaction de l'article 15 dans l'ensemble des zones

Le rapport de présentation – Partie diagnostic précise :

« L'ancienneté du parc de logement, en particulier du pavillonnaire, interroge sur ses capacités énergétiques (un peu plus de 70% du parc a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique) ainsi que sur le poids des dépenses énergétiques dans le budget des ménages.

A Aulnay-sous-Bois, le bâti résidentiel est le secteur le plus énergivore (75 ktep/an) et le plus polluant sur la commune (128 kt eq CO₂/an). Par ailleurs, le parc de logements aulnaysien est globalement plus consommateur que la moyenne départementale : la consommation moyenne du résidentiel s'élève à 265 kWh EP/m² (254 en moyenne pour le département). Sur l'ensemble du parc, les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 1 024 € soit 20% de plus que la moyenne départementale.

Le secteur pavillonnaire est, de loin, le plus consommateur (71% des logements construits avant 1949 sont concentrés dans l'individuel). Les charges annuelles moyennes en fournitures d'énergies s'élèvent à près de 1300 €/an. D'ailleurs, la difficulté la plus importante rencontrée par les ménages des quartiers pavillonnaires est le paiement des factures d'énergie »

Le rapport de présentation – Partie Explication des choix retenus précise :

« Deux nouveaux articles sont introduits afin de mettre en compatibilité le PLU avec la loi Grenelle dont l'article 15 : qui permet d'imposer aux constructions, travaux, installations, aménagements des obligations en matière de performance énergétique et environnementale. Celui-ci n'est pas réglementé ».

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Axe «Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé :

L'orientation « Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement » précise : « Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre ».

Porté à connaissance de la préfecture de Seine-Saint-Denis :

Dès son courrier du 12 mai 2015, le préfet précise : « Au vue de l'ancienneté du parc de logement, votre projet devra mettre en place les outils permettant de favoriser la rénovation et réduire la précarité énergétique ».

Avis de l'État :

Ne modifiant pas sa position, le préfet précise :

« Le diagnostic relève également que l'ancienneté du parc de logements le rend très consommateur en énergie. Une des orientations du PADD vise l'amélioration des performances énergétiques. Cette orientation ne trouve cependant pas de traduction

réglementaire. Afin de lutter contre la précarité énergétique, le règlement pourra favoriser la rénovation thermique des constructions existantes en offrant la possibilité de déroger aux règles d'implantation, d'emprise au sol et d'espaces verts pour l'installation de dispositifs d'isolation. Par ailleurs, il pourra définir des critères de performance énergétique pour les nouvelles constructions ».

Certes dans le règlement les articles 5 et 7 – Dispositions particulières disposent :

« Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres ».

Pourtant le code de l'Urbanisme autorise d'autres dérogations pour le bâti existant en faveur des économies d'énergie et la mise en place de normes minimales pour les constructions neuves.

Dans ces conditions, l'introduction d'un article 15 intégrant des dispositions dérogatoires pour le bâti existant et des standards minimums pour les constructions neuves, avant l'adoption définitive de votre PLU révisé ne vous semble-t-elles pas nécessaires ?

Réponse de la commune

La commune se propose d'introduire un article 15 :

« ARTICLE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements et matière de performance énergétique et environnementales.

15/1 Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 La conception des bâtiments neufs devront favoriser la mise en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

15/3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. »

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note avec intérêt que la commune souhaite intégrer dans son règlement un article 15.

Cependant dans sa rédaction actuelle cet article ne traite que des constructions neuves hormis pour l'alinéa : « 15/3 : L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. »

Pour les constructions existantes, il existe certes dans le règlement les articles 5 et 7 – Dispositions particulières.

Pourtant le code de l'Urbanisme autorise d'autres dérogations pour le bâti existant en faveur des économies d'énergie.

En l'état, le règlement ne répond pas au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Axe «Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé : et a son orientation « Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement » qui précise : « Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre ».

La rédaction en l'état de l'article 15 ne semble pas adaptée aux objectifs du PADD.

Thème 3 : Cohérence du zonage de la partie Sud de la gare RER B d'Aulnay-sous-Bois

« Le PLU maintient le parvis de la gare et le bâti y compris le parking aérien de deux étages qui à terme doit être remplacé, en zone UG (Pavillonnaire). Cette particularité s'étend également aux voies ferrées situées à l'Est jusqu'au quartier Chanteloup et la limite de commune.

Cette situation peut apparaître d'autant plus inexplicable que la partie ouest des mêmes voies ferroviaires est classé en zone UIe.

Tant le règlement de la zone UIe que celui de la zone US, permettent un tel classement pour les installations ferroviaires.

Est-il au minimum envisageable sans trop de contraintes de faire apparaître une zone US ou UIe sur le bâti de la zone ferroviaire (sachant que la hauteur maximale en zone UIe est de 9 mètres) ? »

Réponse de la commune

Le Centre-Gare constitue un secteur stratégique faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La municipalité a défini des grands principes d'aménagement afin d'encadrer les évolutions du secteur.

A ce jour, une programmation détaillée reste à définir avec l'ensemble des parties prenantes du projet. Dans l'attente de l'avancement des études, la commune a fait le choix de maintenir le zonage du PLU en vigueur en lien avec le zonage environnant. Cependant, bien consciente que le zonage UG ne correspond pas à la vocation existante ou projetée du secteur du PIR jusqu'à la passerelle piétonne, la ville proposera le classement en zone UA de la parcelle.

Avis du commissaire enquêteur

Le Centre-Gare constitue un secteur stratégique tel que défini dans le SDRIF.

Actuellement, Le PLU maintient le parvis de la gare et le bâti y compris le parking aérien de deux étages qui à terme doit être remplacé, en zone UG (Pavillonnaire).

La commune bien consciente que le zonage UG ne correspond pas à la vocation existante ou projetée du secteur du PIR jusqu'à la passerelle piétonne, la ville proposera le classement en zone UA de la parcelle.

Le commissaire enquêteur prend note avec intérêt que la commune souhaite intégrer ce secteur en zone UA mais propose de l'inscrire dès à présent dans la présente révision du PLU ce qui va tant dans le sens du SDRIF que dans celui des avis de l'État.

Thème 4 : Particularité de l'îlot situé entre l'avenue Dumont, la boulevard du Général Gallieni, la rue Édouard Cornefert et la rue L. Nerat

Actuellement cette zone est classée en zone UA, alors que l'îlot voisin à l'ouest est quant à lui classé en UAA. Les deux zones donnant directement sur le parvis de la gare et situées à moins de 200 mètres, elles ont toutes deux vocations à être densifiée à plus ou moins brève échéance (SDRIF).

L'argument visant à affirmer que sur cette zone, il existe des pavillons « intéressants » est clairement battu en brèche par son classement en zone UA actuellement.

Pour rester en cohérence tant avec les objectifs affichés dans le PADD, que pour être en accord avec ceux du SDRIF n'est-il pas préférable d'étendre la zone UAA à cet

îlot (Le classement ne créant que des droits à construire et non des projets à court terme) ?**Réponse de la commune**

Lors de la définition de son plan de zonage, la municipalité a délimité une zone UAa aux abords immédiats de la place de la gare. L'îlot situé entre l'avenue Dumont, la boulevard du Général Gallieni, la rue Édouard Cornefert et la rue L. Nerat se situe en zone UA en cohérence avec le zonage défini aux franges du parc Dumont. Ainsi, la commune ne souhaite pas faire évoluer le plan de zonage sur cet îlot.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette que cette parcelle ne soit pas classée en zone UAa, alors qu'elle est située face à la gare, mais comprend que la commune souhaite une cohérence de zonage autour du parc Dumont et que de toutes façons, il faut bien mettre des limites entre les différentes zones et qu'il n'existe pas de différences fondamentales entre la zone UAa et UA hormis les hauteurs (1 étage supplémentaire). Il se rallie donc aux choix de la Mairie.

Thème 5 : Droit de préemption

La délibération N° 47 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 15 mai 2008 instituant un droit de préemption urbain renforcé dans le cadre de l'adoption du PLU en maintenant un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble.

L'argumentaire développé lors de l'adoption reste en très grande partie d'actualité.

En l'état actuel, le droit de préemption urbain renforcé ne couvre pas la totalité des zones de projets (UH) alors qu'une possibilité de maîtrise foncière par la commune semblerait adapter à un pilotage sur ces différentes zones.

Ne semble-t-il pas intéressant d'étendre à minima le droit de préemption urbain renforcé à ces zones de projets en même temps que l'adoption du PLU pour rester en cohérence ?

Réponse de la commune

A ce stade des réflexions, la commune n'envisage pas d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs situés en zone UH.

Avis du commissaire enquêteur

Même si le commissaire enquêteur comprend qu'il est difficile pour la commune d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur le site de PSA, il pourrait regretter que celui-ci soit pas instauré sur les autres zones UH de la commune. Cependant, un certains nombre de ces secteurs classés UH sont déjà en droit de préemption urbain renforcé et/ou la commune est déjà propriétaire des dits terrains. Il convient donc que l'extension du droit de préemption urbain renforcé n'est pas indispensable dans l'immédiat, mais qu'il faudra éventuellement l'envisager à termes.

Thème 6 : Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI)

Dans l'état initial de l'environnement, les risques d'inondations, liés au ruissellement pluvial et aux remontées de nappe sont considérées comme les principales vulnérabilités du territoire.

Les risques d'inondations par remontée de nappe phréatique sont dus à la remontée des nappes souterraines. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Aulnay-sous-Bois est particulièrement concernée car la nappe phréatique est située à une faible profondeur. Son niveau est suivi par un réseau d'une soixantaine de piézomètres implantés par la ville d'Aulnay-sous-Bois. Dans le cadre de l'instruction des permis de construire, des recommandations relatives à la construction de sous-sol, dans les secteurs à risque, sont formulées par les services de la ville, afin de prévenir d'éventuels risques d'inondations.

En cas de fortes pluies (lors de pluies exceptionnelles et d'orages violents) et lorsque la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante, des inondations par ruissellement peuvent se produire. Ce risque, jugé fort, concerne l'ensemble de la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Cette identification du risque est clairement reconnue et appréhendé par les associations s'étant exprimées sur le projet de PLU et les habitants.

Pour l'État, ce risque est bien intégré dans ses divers avis mais laisse la responsabilité des mesures à prendre à la commune à travers les dispositions réglementaires de son PLU.

Au regard des risques, la création d'un Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) qui reste de la responsabilité de la Préfecture, peut sembler nécessaire.

Dans ce cadre, la commune s'est-t-elle rapprochée de la préfecture pour initier une procédure de mise en place d'un PPRI ? Et si oui à quelle date ?

Réponse de la commune

Le risque d'inondation est une problématique récurrente et majeure à Aulnay-sous-Bois. La commune a déjà eu l'occasion d'interpeller la préfecture sur la nécessité d'initier une procédure de mise en place d'un PPRI. La commune prépare un courrier d'alerte au préfet qui reste le seul compétent pour engager ce type de démarche.

Avis du commissaire enquêteur

Les risques d'inondations sur la commune d'Aulnay-sous-Bois est indéniable et reconnu par tous (État, commune, associations et habitants). La commune affirme avoir déjà eu l'occasion d'interpeller la préfecture sur la nécessité d'initier une procédure de mise en place d'un PPRI sans pour autant ni préciser à quelles dates, ni de faire référence à des courriers officiel particuliers.

Le commissaire enquêteur note avec satisfaction la démarche volontariste de la commune qui souhaite alerter la Préfet qui reste le seul compétent pour engager ce type de démarche, pour initier la mise en chantier d'un PPRI sur la commune (voire éventuellement sur les communes voisines).

Thème 7 : Articles 10 – Hauteur maximale des constructions en zones UA et UD

L'article UA 10/1 – Règle générale précise :

« La hauteur de façade est calculée en fonction de la plus courte distance, comptée horizontalement, séparant la construction projetée de l'alignement opposé et en y ajoutant 3 mètres (Hauteur de façade = L+3 mètres), sans pouvoir dépasser 17 mètres au total.

La hauteur maximale de la construction est limitée à 20 mètres.

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle

bordant la voie la plus large, sur une largeur n'excédant pas 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements, ou, le cas échéant, des marges de recul.

En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 17 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale ».

L'article UD 10/1 – Règle générale précise :

« La hauteur de façade principale est limitée à 13 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 15 mètres.

En prenant pour exemple l'avenue de l'Aulnésienne qui doit faire entre 7 et 9 mètres entre alignements (non garantis par le commissaire enquêteur) :

- Le règlement de la zone UA à l'est de la rue autorise une hauteur maximale de 10 à 12 mètres (Application de la règle L+3).
- Le règlement de la zone UD à l'ouest de la rue autorise une hauteur maximale de 15 mètres..

Manifestement il existe une incohérence quand une zone où la densification est recherchée (UA) autorise des hauteurs moindres qu'une zone dite de transition (UD). D'autant que parallèlement une transition est prévue dans le règlement entre les zones UD et UG.

Pour solutionner cette incohérence deux options sont possibles :

- Supprimer la notion de L+3 dans le règlement de la zone UA qui conduira à une meilleure densification souhaitée pour ces zones tant par la mairie (PADD) que pour les services de l'État ou le SDRIF (Une approche parallèle pourrait être $H = L + Retrait + 3$).
- Introduire la notion de L+3 dans le règlement de la zone UD qui conduira à une moindre densification répondant moins aux objectifs souhaités.

Pour résoudre cette difficulté, quel choix souhaite faire la municipalité pour répondre aux objectifs affichés dans le PADD ?

Réponse de la commune

La définition d'une zone UA autour de la gare RER B s'inscrit dans le respect des objectifs de densification du SDRIF avec lesquels le PLU d'Aulnay-sous-Bois se doit d'être compatible. Dans son avis, l'État rappelle cet objectif et nous recommande d'ailleurs une extension de la zone UA.

Le secteur UA correspond à la zone dense du centre ville. Elle constitue un pôle de centralité de la ville située de part et d'autre de la gare RER ainsi que le long de l'axe structurant nord-sud constitué par l'Avenue Anatole France, jusqu'au carrefour avec la RD 115, au nord et le boulevard de Strasbourg, jusqu'à la place du Générale Leclerc, au sud.

La constructibilité est encouragée afin de permettre de concevoir un pôle de centralité de qualité, de conforter le cœur de ville, de structurer les espaces publics par la composition d'une façade urbaine continue accueillant une diversité de fonctions urbaines.

A ces titres, la commune propose de modifier l'article 10 de la zone UA :

« 10/1 Dispositions générales

La hauteur de façade principale est limitée à 17 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 20 mètres.

En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 17 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

10/2 Dispositions particulières

10/2.1 - Dans le secteur UAa, la hauteur de façade est limitée à 20 mètres et la hauteur maximale des constructions à 23 mètres. En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 20 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale. 10/2.2 – Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG. »

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note du choix de la Mairie qui est de supprimer la notion de L+3 (L étant la largeur de la rue) pour la hauteur des bâtiments en zone UA. Ce choix qui va dans le sens de la densification de la zone UA (Zone de centralité) prévue par le SDRIF et correspond aux souhaits de l'État exprimé tant dans son porté à connaissance que dans son avis. Cependant, une attention particulière devra être apportée aux permis de construire vis-à-vis de la notion de retrait pour que les rues en zone UA ne deviennent pas des tunnels à l'alignement, mais bénéficie d'une véritable diversité des formes pour que l'ensemble des constructions soit en harmonie pour créer un pôle de centralité de qualité, de conforter le cœur de ville mais également le rendre « respirable ».

Épinay sur seine, le 2 décembre 2015

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVEES

Concernant le déroulement de l'enquête :

Elle a été conforme à l'article L123-10 du Code de l'Environnement. De plus, bien que le décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 ne l'impose pas, la commune a souhaité mettre en ligne sur son site www.aubervilliers.fr l'ensemble des pièces soumises à enquête. La publicité a donc été satisfaisante.

Une amélioration de l'organisation pour des enquêtes publiques de cette ampleur pourrait être envisagée :

Concernant la servitude de voirie entre zone US et UV du PLU pour la parcelle du lycée Voillaume à Aulnay-sous-Bois.

Il convient de noter que dans le PLU actuel, la servitude située au sud de la parcelle a été instaurée en vue de la création d'une sente piétonne afin de permettre la liaison vers la RN 370, alors que dans le projet de PLU, la servitude située maintenant au nord de la parcelle est instaurée en vue de la création d'une voirie afin de permettre la liaison vers la RN 370.

Il est évident que le déplacement de la servitude du sud au nord et le changement de gabarit de la voie (passage de sente piétonne à voirie) ne peut qu'avoir des conséquences sur le projet de réhabilitation du lycée Voillaume.

N'ayant ni la connaissance suffisante du projet, ni les compétences techniques suffisantes, le commissaire enquêteur ne peut donner un avis sur cette modification.

Cependant, il enjoint aux deux partis de se rapprocher rapidement pour trouver une solution définitive à cette problématique : tracé Sud ou Nord et type de voie. Dans le cas où le projet de PLU serait déjà modifié dans sa version soumise à délibération, il lui semble qu'une modification simple (sans enquête publique) devrait être suffisante si le tracé sud était retenu.

Concernant la demande du Groupement des Riverains du quartier Jenvrin - 93600 AULNAY SOUS BOIS Section cadastrée BC

L'ilot des impasses Jenvrin et Croix Blanche est enclavé entre les voies ferrées, le talus du pont de la croix Blanche et la zone d'activités de Chanteloup. Le projet de révision du PLU prévoit le passage de la zone UG (pavillonnaire) à une zone UD (de transition). Nombres d'habitants s'y opposent.

Certes, la Ville a envisagé de classer le secteur en zone UD afin de réfléchir à une éventuelle mutation du secteur. Cependant, au regard du dimensionnement des voies existantes, la desserte d'immeubles d'habitation débouchant sur l'impasse ne pourra pas être assurée de manière satisfaisante. N'envisageant pas d'accompagner une restructuration globale de l'ilot, la Ville est favorable à la demande des riverains de l'impasse Jenvrin et propose de reclasser le secteur en zone UG.

La totalité de l'ilot situé entre les voies ferrées au nord et l'avenue Eugène Schuller et la rue Arthur Chevalier au sud devra donc être réintégrer en zone UG.

Concernant « En UDa, au moins 20% de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre ou en équivalent par application d'un coefficient pondérateur.

Le maintien de surface en pleine terre est indispensable à une lutte efficace contre l'imperméabilisation des sols. En UD, la mise en application de la règle des 20% de pleine terre semble compatible avec la réalisation de parking en sous-sol.

Cependant, la commune se propose de tenir compte de la remarque pour le sous-secteur UDa permettant une plus grande constructibilité.

L'article UD 13/3.4 est introduit : « En UDa, au moins 20% de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre ou en équivalent par application d'un coefficient pondérateur. Peuvent être comptabilisés :

- Les espaces végétalisés de pleine terre (coefficient : 1) ;
- Les espaces végétalisés sur dalle et toitures terrasses comportant au moins 1m de terre (coefficient : 0,80).

Concernant le terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600), propriété de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois ayant son siège social 26, rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine (92200)

Ce terrain est classé en zone UA par le PLU approuvé le 24 janvier 2008 (modifié en 2013 et mis en compatibilité en 2014).

Dans ce cadre, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a déposé une demande de permis de construire, enregistrée auprès des services municipaux le 18 novembre 2013, sous le numéro PC 93005 13 C0095. Après plusieurs mois d'instructions et d'échanges et changement de municipalité, le maire a refusé l'autorisation sollicitée par arrêté du 27 mai 2014 pour des motifs techniques.

En conséquence, afin de purger les vices invoqués par le maire, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a déposé une nouvelle demande de permis de construire, enregistrée par les services municipaux le 25 juin 2014 sous le numéro 93005 14C0058. A cette demande le maire a opposé une décision de sursis à statuer par arrêté du 16 septembre 2014 sur le fondement d'une délibération du 21 mai 2014 par laquelle son conseil municipal a décidé de prescrire une mise en révision générale du PLU.

Par jugement du 1er octobre 2015, le tribunal administratif de Montreuil a annulé l'arrêté municipal du 16 septembre 2014.

Le projet arrêté de la révision générale du PLU dans son règlement a déclassé le terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600) de la zone UA à la zone UG.

La SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois considère que le classement de son terrain en zone UG est incompatible avec les dispositions supra communales.

Par ailleurs, elle considère aussi que les dispositions de l'article UG 11 relatifs à la volumétrie et aux façades sont en contradiction avec la vocation de la zone.

Elle a donc demandé que son terrain soit maintenu en zone UA du règlement du PLU d'Aulnay-sous-Bois et que les dispositions suivantes de l'article 11/2.1 : *"Volumétrie et façades : Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes"*, soient purement et simplement supprimées pour toutes les zones.

Dans sa réponse, la commune considère que le 13 rue du Commandant Brasseur se situe à proximité immédiate de la centralité du RER B et souhaite au regard des remarques de l'Etat, de répondre favorablement à la demande de réintégration du terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600), mais ne s'exprime pas sur les dispositions de l'article 11/2.1. .

Les parcelles des 11 et 13 rue du Commandant Brasseur devront être réintégrer en zone UA.

La suppression des dispositions suivantes de l'article 11/2.1 : "Volumétrie et façades : Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes » dans toutes les zones ne semblent pas pertinentes.

En revanche, une nouvelle rédaction de l'article 11/2.1 semble pertinente : « Volumétrie et façades : Les constructions doivent avant tout être compatibles avec la destination de la zone et se rapprocher autant que possible dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche des caractéristiques des constructions limitrophes »

Concernant les terrains cadastrés BH 202, BH 261 et BH 104 sis 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux à Aulnay-sous-Bois (93600) :

Dans le cadre du projet de révision du PLU, les parcelles supports sont désormais classées en zone UG, zone à vocation unique de construction pavillonnaire. Ce changement de zonage semble inapproprié car elles sont situées dans un secteur central de la commune, localisé à moins de 200 mètres de la Gare RER Aulnay-sous-Bois - Ligne B.

La modification du zonage et de l'article 10 en particulier, traitant des hauteurs des immeubles, fait donc passer cette zone : d'une façade principale limitée à 13 mètres et la hauteur maximale de la construction limitée à 15 mètres, à une façade principale limitée à 6 mètres et la hauteur maximale de la construction limitée à 10 mètres. Soit plusieurs niveaux d'étages possibles en moins dans la version révisée du PLU.

Dans sa rédaction actuelle, l'article 10/1 semble correspondre à la logique de vocation de cette zone transitoire multifonctionnelle, avec une hauteur de façade principale limitée à 13 mètres et une hauteur maximale de construction limitée à 15 mètres.

La suppression pure et simple de cette zone tampon ne peut être qu'une erreur totale de conception en effet le maintien d'un espace de transition permet le passage en douceur de la zone UA à la zone UG en créant un épanelage et en évitant ainsi la confrontation directe d'une zone pavillonnaire avec une zone centrale urbaine très dense.

Il a été demandé de rectifier le zonage sur les parcelles BH 202, BH 261 et BH 104 et de les maintenir en zone Uda et de modifier l'article UD10/2 dans sa rédaction pour revenir à la formulation de l'article UD 10 du PLU antérieur.

Dans sa réponse, la commune approuve l'argumentaire développé concernant la création d'une zone de transition urbaine avec le tissu pavillonnaire environnant et créer un secteur de transition UD comprenant les parcelles des 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux mais ne souhaite pas modifier la rédaction de l'article UD 10/2 qui doit permettre une meilleure transition entre les zones UA, UD et UG.

Les parcelles des 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux devront être réintégrée en zone UD, secteur de transition.

Par essence même de la zone, vis-à-vis du principe de secteur de transition UD entre les secteurs UA et UG, il ne semble pas judicieux de modifier la rédaction de l'article UD10/2.

Concernant le terrain situé 22 rue Paul Langevin (Cadastré BP 205 pour 402 m²)

Sur ce terrain constructible, le propriétaire a planté en 1971, 3 arbres (Cèdres) qui ont été classés par la Mairie à une date qu'il ignore.

Ce classement comme arbres remarquables interdit de les supprimer sans les replanter sur la même parcelle rendant de fait le terrain inconstructible

Une demande de déclassement de ces arbres a donc été faite.

Sensible aux arguments avancés, la commune propose de déclasser les 3 cèdres concernés.

Les 3 cèdres concernés situés sur le terrain sis au 22 rue Paul Langevin ont donc vocation à être déclassés.

Concernant la rédaction de l'article 15 dans l'ensemble des zones :

Actuellement, l'article 15 : qui permet d'imposer aux constructions, travaux, installations, aménagements des obligations en matière de performance énergétique et environnementale n'est pas réglementé ».

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Axe «Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé précise l'orientation « Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement » précise : « Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre ».

Dans ses échanges avec le commissaire enquêteur (PV d'observations), la commune se propose d'introduire un article 15.

Cependant dans sa rédaction actuelle cet article ne traite que des constructions neuves hormis pour l'alinéa : « 15/3 : L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. »

Pour les constructions existantes, il existe certes dans le règlement les articles 5 et 7 – Dispositions particulières.

Pourtant le code de l'Urbanisme autorise d'autres dérogations pour le bâti existant en faveur des économies d'énergie.

On ne peut que considérer en l'état que le règlement ne répond pas au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Axe «Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé : et a son orientation « Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement » qui précise : « Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre »et qu'il reste donc incompatible avec les objectifs définis.

La rédaction de l'article 15 devra donc être complétée pour répondre aux objectifs du PADD.

Concernant la cohérence du zonage de la partie Sud de la gare RER B d'Aulnay-sous-Bois

Le PLU maintient le parvis de la gare et le bâti y compris le parking aérien de deux étages qui à terme doit être remplacé, en zone UG (Pavillonnaire), ce qui est inexplicable.

Dans sa réponse la commune convient que le Centre-Gare constitue un secteur stratégique et est bien consciente que le zonage UG ne correspond pas à la vocation existante ou projetée du secteur du PIR jusqu'à la passerelle piétonne. Elle envisage de proposer le classement en zone UA de la parcelle.

Le PLU adopté s'appliquera, avec le transfert au territoire des compétences d'aménagements jusqu'en plus ou moins 2020, gelant ainsi ce secteur dans un zonage non adapté, le commissaire enquêteur propose donc d'inscrire dès à présent ce changement de zonage dans

la présente révision du PLU ce qui va tant dans le sens du SDRIF que dans celui des avis de l'Etat.

Concernant le Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI)

Les risques d'inondations sur la commune d'Aulnay-sous-Bois est indéniable et reconnu par tous (Etat, commune, associations et habitants).

Le commissaire enquêteur note avec satisfaction la démarche volontariste de la commune pour initier la démarche de création d'un PPRI sur la commune qui reste le seul compétent pour engager ce type de démarche.

Il souhaite donc que la commune poursuive ses démarches envers le Préfet pour initier la mise en chantier d'un PPRI et l'engage à se rapprocher des communes limitrophes pour une action d'ensemble car il paraît évident que le risque d'inondation ne se limite pas à la seule commune d'Aulnay-sous-Bois.

Concernant les Articles 10 – Hauteur maximale des constructions en zones UA et UD

La différence de traitement dans le règlement de la hauteur de façade entre les zones UA où la hauteur est calculée en fonction de la plus courte distance, comptée horizontalement, séparant la construction projetée de l'alignement opposé et en y ajoutant 3 mètres (Hauteur de façade = L+3 mètres), sans pouvoir dépasser 17 mètres au total et UD où la hauteur de façade principale est limitée à 13 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 15 mètres.

La hauteur de façade peut donc être supérieure en zone UD qu'en zone UA sur une même rue : Ce qui est manifestement incohérent.

La Mairie a fait le choix de supprimer la notion de L+3 pour la hauteur des bâtiments en zone UA. Ce choix va dans le sens de la densification de la zone UA (Zone de centralité) prévue par le SDRIF et correspond aux souhaits de l'Etat exprimé tant dans son porté à connaissance que dans son avis.

Cependant, une attention particulière devra être portée aux permis de construire vis-à-vis de la notion de retrait pour que les rues en zone UA ne deviennent pas des tunnels à l'alignement, mais bénéficie d'une véritable diversité des formes pour que l'ensemble des constructions soit en harmonie pour créer un pôle de centralité de qualité, de conforter le cœur de ville mais également le rendre « respirable ».

Enfin, concernant les demandes de corrections présentées par la note versée au dossier avant le début de l'enquête et dont le public a pu avoir connaissance :

Sont manifestement des erreurs matérielles liées principalement au court délai mis en œuvre pour l'élaboration de cette révision et concernent :

- Le périmètre de la zone UA sur les deux îlots formés par les rues Jules Princet/ Colonel Moll/Hôtel de Ville et Jules Princet/ Anatole France/Sadi Carnot.
- La définition du retrait en limite séparative.
- L'illustration des définitions : surélévation et extension

Pour les clôtures en limites séparatives en zone UA, UC.UD, UG, US

Sans être une erreur matérielle manifeste, le fait de diminuer des contraintes dans le règlement ne peut qu'aller dans le bon sens comme le demande le principe de réduction de contraintes administratives.

Il convient donc d'intégrer ces quatre corrections minimes dans le projet définitif du PLU soumis au vote du conseil municipal.

AVIS

J'émets donc un avis **FAVORABLE** à la demande formulée par la Commune d'Aulnay-sous-Bois en vue de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Avec les cinq réserves suivantes :

- La totalité de l'îlot situé entre les voies ferrées au nord et l'avenue Eugène Schuller et la rue Arthur Chevalier au sud devra donc être réintégrer en zone UG.
- Les parcelles des 11 et 13 rue du Commandant Brasseur devront être réintégrer en zone UA.
- Les parcelles des 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux devront être réintégrée en zone UD, secteur de transition.
- La rédaction de l'article 15 qui permet d'imposer aux constructions, travaux, installations, aménagements des obligations en matière de performance énergétique et environnementale devra être complété par rapport à la proposition de la Mairie dans son mémoire en réponse pour le rendre conforme au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Axe «Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé : et a son orientation « Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement » qui précise : « Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre », en y intégrant tout ou partie des dérogations pour le bâti existant en faveur des économies d'énergie que le Code de l'Urbanisme autorise.
- La Mairie ayant fait le choix de supprimer la notion de L+3 pour la hauteur des bâtiments en zone UA, elle devra intégrer dans son PLU la rédaction telle que proposée dans son mémoire en réponse soit :

Article 10 de la zone UA :

« 10/1 Dispositions générales

La hauteur de façade principale est limitée à 17 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 20 mètres.

En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 17 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

10/2 Dispositions particulières

10/2.1 - Dans le secteur UAa, la hauteur de façade est limitée à 20 mètres et la hauteur maximale des constructions à 23 mètres. En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 20 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale. 10/2.2 – Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG. »

Cependant, une attention particulière devra être portée aux permis de construire vis-à-vis de la notion de retrait pour que les rues en zone UA ne deviennent pas des tunnels à l'alignement, mais bénéficie d'une véritable diversité des formes pour que l'ensemble des constructions soit en harmonie pour créer un pôle de centralité de qualité, de conforter le cœur de ville mais également le rendre « respirable ».

Et les observations sept (recommandations) suivantes :

- Une nouvelle rédaction de l'article 11/2.1 pour toutes les zones semble pertinente et pourrait être : « Volumétrie et façades : Les constructions doivent avant tout être compatibles avec la destination de la zone et se rapprocher autant que possible dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche des caractéristiques des constructions limitrophes ».
- Le maintien de surface en pleine terre est indispensable à une lutte efficace contre l'imperméabilisation des sols. En UD, la mise en application de la règle des 20% de pleine terre semble compatible avec la réalisation de parking en sous-sol.

Cependant, la commune se propose de tenir compte de la remarque pour le sous-secteur UDa permettant une plus grande constructibilité.

L'article UD 13/3.4 est introduit : « En UDa, au moins 20% de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre ou en équivalent par application d'un coefficient pondérateur. Peuvent être comptabilisés :

- Les espaces végétalisés de pleine terre (coefficients : 1) ;
- Les espaces végétalisés sur dalle et toitures terrasses comportant au moins 1m de terre (coefficient : 0,80).
- Pour la servitude de voirie entre zone US et UV du PLU pour la parcelle du lycée Voillaume à Aulnay-sous-Bois, le commissaire enquêteur enjoint aux deux partis (Conseil Régional et Commune d'Aulnay-sous-Bois de se rapprocher rapidement pour trouver une solution définitive à cette problématique : tracé Sud ou Nord et type de voie. Dans le cas où le projet de PLU serait déjà modifié dans sa version soumise à délibération, il lui semble qu'une modification simple (sans enquête publique) devrait être suffisante si le tracé sud était retenu.
- Pour le zonage de la partie Sud de la gare RER B d'Aulnay-sous-Bois, il conviendrait de classer la parcelle jusqu'à la passerelle piétonne en zone UA correspondrait plus à la vocation existante ou projetée du secteur du PIR, d'autant que PLU adopté s'appliquera, avec le transfert au territoire des compétences d'aménagements jusqu'en plus ou moins 2020, et qui de plus va tant dans le sens du SDRIF que dans celui des avis de l'État.
- La commune se doit de poursuivre ses démarches envers le Préfet pour initier la mise en chantier de la création d'un PPRI et elle devrait se rapprocher des communes limitrophes pour une action d'ensemble car il paraît évident que le risque d'inondation ne se limite pas à la seule commune d'Aulnay-sous-Bois.
- Il conviendra d'apporter les modifications minimes telles que acceptées par la commune dans son mémoire en réponse :
 - Pour le Protectorat Saint-Joseph : la modification du plan de protection du patrimoine (annexé au règlement) pour y supprimer les deux zones indiquées en bleu hachuré définissant la végétation liée aux milieux humides et les deux alignements liés aux milieux humides, ainsi que la fiche n° 4 des annexes du règlement pour ne classer comme bâtiment remarquable que la seule façade centrale de la Cour d'honneur.

- Il conviendra d'intégrer les quatre corrections minimes présentées dans la note versée au dossier avant le début de l'enquête et dont le public a pu avoir connaissance dans le projet définitif du PLU soumis au vote du conseil municipal.

Épinay sur Seine le 2 décembre 2015

Jean-François BIECHLER

Commissaire enquêteur



REpublique FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL

10 juillet 2015

N° E15000023/93

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu, enregistrée le 9 juillet 2015, la lettre par laquelle le maire de la commune d'Aulnay-sous-Bois demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

Article 1^{er} : M. Jean-François BIECHLER est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : M. Fabrice CORBEAU est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : La commune d'Aulnay-sous-Bois versera dans le délai de 8 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

Article 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 5 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune d'Aulnay-sous-Bois, à M. Jean-François BIECHLER, à M. Fabrice CORBEAU et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Montreuil, le 10 juillet 2015

Le Président,

Philippe COUZINET

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.



AULNAY-SOUS-BOIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES MUNICIPAUX

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE D'AULNAY-SOUS-BOIS**

**ARRONDISSEMENT
DU RANCY**

Pôle développement territorial
HR-15-414

Arrêté n° 647

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123-6 à L.123-10 et R. 123-19,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-4 à L123-16 et R123-6 à R123-23,

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008, et modifié le 24 septembre 2009, le 23 septembre 2010, le 7 juillet 2011, le 22 mars 2012, le 17 octobre 2013, le 19 décembre 2013 et le 27 janvier 2014,

VU la délibération n°8 du 21 mai 2014 prescrivant la mise en révision du PLU définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

VU la délibération n°22 du 8 avril 2015 prenant acte de la tenue d'un débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal,

VU la délibération n°22 du 24 juin 2015 arrêtant le projet de PLU révisé et tirant le bilan de la concertation,

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 10 juillet 2015 désignant M. Jean-François BIECHLER, retraité de l'armée - consultant en environnement en qualité de Commissaire-enquêteur titulaire et M. Fabrice CORBEAU, Géomètre expert en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS, sur la période du 28 septembre 2015 au 30 octobre 2015 inclus.

ARTICLE 2 : Un avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Un affichage du même avis sera réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie, dans les mairies annexes et sur les panneaux administratifs du territoire d'Aulnay-sous-Bois.

L'avis sera également consultable sur le site internet de la Ville : www.aulnay-sous-bois.fr.

ARTICLE 3 : Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, seront à disposition du public au :

Centre Administratif d'Aulnay-Sous-Bois
Direction de l'Urbanisme (1^{er} étage - porte 135)
16, boulevard Félix-Faure
93 600 Aulnay-Sous-Bois

aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Le projet de PLU révisé est également consultable sur le site internet de la Ville : www.aulnay-sous-bois.fr.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à :

Mairie d'Aulnay-sous-Bois - à l'attention du Commissaire-enquêteur
Révision du PLU - Centre Administratif d'Aulnay-Sous-Bois -
Pôle Développement Territorial
16, boulevard Félix-Faure
93 600 Aulnay-Sous-Bois

ARTICLE 4 : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné en date du 10 juillet 2015 M. Jean-François BIECHLER, retraité de l'armée - consultant en environnement en qualité de Commissaire-enquêteur titulaire et M. Fabrice CORBEAU, Géomètre expert en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant,

ARTICLE 5 : Les permanences du Commissaire-enquêteur se tiendront au Centre Administratif, Direction de l'Urbanisme (1^{er} étage - porte 135), 16 boulevard Félix Faure à Aulnay-sous-Bois les :

28 septembre 2015 de 9h à 12h
10 octobre de 9h à 12h
14 octobre de 14h à 17h30
24 octobre de 9h à 12h
30 octobre de 14h à 17h30

ARTICLE 6 : Toute information complémentaire pourra être recueillie auprès des services de la Ville - Pôle Développement Territorial.

ARTICLE 7 : A l'issue de l'enquête, le certificat d'affichage et de publicité sera établi par le Maire et annexé au dossier.

ARTICLE 8 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 9 : Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis et au Président du Tribunal Administratif.

Le rapport du Commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public au :

Centre Administratif d'Aulnay-Sous-Bois
Direction Urbanisme (1^{er} étage - porte 135)
16, boulevard Félix-Faure
93 600 Aulnay-Sous-Bois

aux jours et heures d'ouverture mentionnés à l'article 2.

Le rapport du commissaire enquêteur sera également consultable sur le site internet de la Ville : www.aulnay-sous-bois.fr

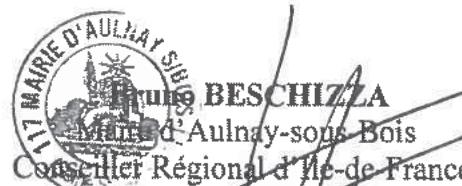
Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

ARTICLE 10 : Après l'enquête publique, la révision du Plan Local d'Urbanisme sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 11 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Seine Saint-Denis et au président du Tribunal Administratif de Montreuil.

ARTICLE 12 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig (93558 Montreuil Cedex), dans un délai de 2 mois de sa publication et, le cas échéant, après acquittement de la contribution pour l'aide juridique de 35 euros prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts.

Fait à AULNAY-SOUS-BOIS, le 17 août 2015



CD → Tilen



AIRS : 2015-09-16-3356

ARRIVÉ LE :
17 SEP. 2015
POLE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE
L'ÉQUIPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT
DE LA SEINE-SAINT-DENIS

PÉFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

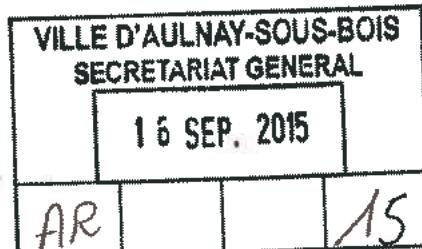
DIRECTION TERRITORIALE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

POLE PLANIFICATION URBAINE ET AMÉNAGEMENT

45 / 25

Monsieur le Maire,



1A MO 588 8553 2

Le conseil municipal d'Aulnay-sous-Bois a arrêté le 24 juin 2015 son projet de plan local de l'urbanisme (PLU). Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet le 29 juin 2015 pour avis. Je dispose à ce titre d'un délai de trois mois pour vous le communiquer.

Vous m'avez transmis, le 31 août 2015, l'arrêté municipal n°647 du 17 août 2015 fixant la date d'ouverture de l'enquête publique relative au PLU au 28 septembre 2015. L'enquête publique doit donc démarrer avant la fin du délai réglementaire de trois mois de consultation des personnes publiques.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à l'enquête doit comprendre en annexe les avis recueillis.

Je vous invite donc à modifier la date d'ouverture de l'enquête publique relative au PLU afin de la rendre conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet

Philippe GALLI

Monsieur Bruno BESCHIZZA
Maire d'Aulnay-sous-Bois
Conseiller régional d'Ile-de-France
Hôtel de Ville
Boulevard de l'Hôtel de Ville
93600 Aulnay-sous-Bois

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 01 41 60 67 22 – fax : 01 41 60 67 99
7 esplanade Jean Moulin – BP 189 – 93003 Bobigny Cedex

DECISION DE PROLONGATION DE LA DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Je soussigné, Jean-François BIECHLER, commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montreuil et chargé par arrêté de conduire, du 28 septembre au 30 octobre 2015 inclus, l'enquête publique visant à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123-6 à L123-10 et R 123-19

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-4 à L123-16 et R123-6 à R123-23.

Vu la décision n° 15000023/93 du 10 juillet 2015 du Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

Vu l'arrêté n° 647 du 17 Août 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois.

Vu la lettre 15/25 en date du 15 septembre 2015 de la Préfecture de Seine-Saint-Denis.

Considérant que l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que les personnes publiques associées disposent d'un délai de trois mois pour communiquer leur avis soit jusqu'au 29 septembre 2015 pour la présente enquête.

Considérant que par arrêté, l'enquête a été ouverte le 28 septembre 2015 mais que cette ouverture certes prématurée n'a en aucun cas été préjudiciable à l'information du public.

Considérant que l'article R123-6 du Code de l'environnement autorise le commissaire enquêteur à prolonger l'enquête publique.

Considérant qu'il est important que le public puisse avoir accès à un dossier complet et conforme pendant au moins 30 jours.

DECIDE

La durée de l'enquête publique visant à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois est prorogée pour une durée de **8 jours** soit jusqu'**au samedi 7 novembre 2015 inclus**.

Une permanence supplémentaire sera assurée le samedi 7 novembre 2015 de 09h00 à 12h00.

DEMANDE

A Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois de bien vouloir prendre les mesures nécessaires pour porter cette décision à la connaissance du public, des services et notamment pour assurer

sa publicité (Dans les huit jours précédent la fin de l'enquête). La clôture de l'enquête est donc reportée au samedi 7 novembre 2015.

Fait à Épinay sur Seine, le 1^{er} octobre 2015

Jean-François BIECHLER

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JFB". It consists of a series of fluid, overlapping strokes that form a stylized monogram or initials.



LA POSTE

**RECOMMANDÉ
AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'envoi : 1A 088 485 9860 4

En provenance de :

Présenté / Avisé le : _____

Distribué le : _____

Signature du destinataire : *[Signature]*

du mandataire
(Précisez nom et prénom)

OU

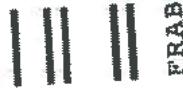
LE 25 JUIN 2014
LIVRE D'ADM.

FRAB

Renvoyer à l'adresse ci-dessous :

BELFORT ACQUAISSEMENT

FRANCE





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES MUNICIPAUX

ARRETE PROLONGEANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE D'AULNAY-SOUS-BOIS

ARRONDISSEMENT
DU RANCY

Pôle développement territorial
HR-15-492

Arrêté n° 781

Mention de dépôt en Préfecture le : 12.10.2015

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-6 à L.123-10 et R. 123-19,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-4 à L.123-16 et R123-6 à R123-23,

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008, et modifié le 24 septembre 2009, le 23 septembre 2010, le 7 juillet 2011, le 22 mars 2012, le 17 octobre 2013, le 19 décembre 2013 et le 27 janvier 2014.

VU la délibération n°8 du 21 mai 2014 prescrivant la mise en révision du PLU définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

VU la délibération n°22 du 8 avril 2015 prenant acte de la tenue d'un débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal,

VU la délibération n°22 du 24 juin 2015 arrêtant le projet de PLU révisé et tirant le bilan de la concertation,

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 10 juillet 2015 désignant M. Jean-François BIECHLER, retraité de l'armée - consultant en environnement en qualité de Commissaire-enquêteur titulaire et M. Fabrice CORBEAU, Géomètre expert en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant,

VU l'arrêté n°674 du 17 août 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU le courrier en date du 1^{er} octobre 2015 par lequel Monsieur Jean-François BIECHLER, commissaire enquêteur, sollicite une prolongation de l'enquête publique jusqu'au 7 novembre inclus,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

CONSIDERANT que la prolongation de l'enquête publique permettra une meilleure information du public,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS ouverte sur la période du 28 septembre 2015 au 30 octobre 2015 inclus, est prolongée de 8 jours, soit jusqu'au samedi 7 novembre (12h00).

ARTICLE 2 : L'ensemble des dispositions de l'arrêté n°647 prescrivant l'ouverture de l'enquête demeurent applicables à l'exception de celles modifiées par le présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, restent à disposition du public au :

Centre Administratif d'Aulnay-Sous-Bois
Direction de l'Urbanisme (1^{er} étage - porte 135)
16, boulevard Félix-Faure
93 600 Aulnay-Sous-Bois

aux jours et horaires d'ouverture habituels.

ARTICLE 4 : En complément des permanences mentionnées à l'article 5 de l'arrêté n°647 du 17 août 2015, le commissaire enquêteur tiendra une permanence supplémentaire au Centre administratif 16 boulevard Félix Faure à Aulnay-sous-Bois le :

samedi 7 novembre 2015 de 9h à 12h

ARTICLE 5 : Toute information complémentaire pourra être recueillie auprès des services de la Ville - Pôle Développement Territorial.

ARTICLE 6 : A l'issue de l'enquête, le certificat d'affichage et de publicité sera établi par le Maire et annexé au dossier.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 8 : Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis et au Président du Tribunal Administratif.

Le rapport du Commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public au :

Centre Administratif d'Aulnay-Sous-Bois
Direction Urbanisme (1^{er} étage - porte 135)
16, boulevard Félix-Faure
93 600 Aulnay-Sous-Bois

aux jours et heures d'ouverture mentionnés à l'article 2.

Le rapport du commissaire enquêteur sera également consultable sur le site internet de la Ville : www.aulnay-sous-bois.fr

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

ARTICLE 9 : Après l'enquête publique, la révision du Plan Local d'Urbanisme sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 10 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Seine Saint-Denis et au président du Tribunal Administratif de Montreuil.

ARTICLE 11 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig (93558 Montreuil Cedex), dans un délai de 2 mois de sa publication et, le cas échéant, après acquittement de la contribution pour l'aide juridique de 35 euros prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts.

Fait à AULNAY-SOUS-BOIS, le 5 octobre 2015



NOTIFICATION

Je soussigné, Bruno BESCHIZZA, Maire de la commune d'Aulnay-sous-Bois, certifie avoir reçu le 10 novembre 2015, notification du procès-verbal des observations du public (84 pages) concernant la demande formulée par la Commune d'Aulnay-sous-Bois en vue de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Je suis informé que je dispose de 15 jours soit avant le 25 novembre 2015, pour faire parvenir mon mémoire en réponse au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur Jean-François BIECHLER
25 Impasse du Baron Saillard
93800 EPINAY SUR SEINE

Fait en deux exemplaires à
Aulnay-sous-Bois le 10 novembre 2015



Épinay sur Seine, le 10 novembre 2015

PROCES – VERBAL

Objet : Observations du public, des personnes publiques associées et questions particulières du commissaire enquêteur.

Annexe : Liste si possible nominative des observations faites ou courriers annexés au registre.

Le présent document fait la synthèse des observations faites par le public de façon synthétique pour les grands thèmes, introduit deux analyses et propositions alternatives, liste les questions à priori indépendantes du projet de PLU et traite de façon plus précise les cas « particuliers » lors de l'enquête concernant la demande formulée par la Commune d'Aulnay-sous-Bois en vue de réviser son Plan Local d'Urbanisme (Liste des observations en annexe).

Il contient également une synthèse des avis des personnes publiques associées (Les remarques de forme n'étant pas toutes reprises ci-dessous, celles-ci pourront et/ou devront éventuellement être prise en compte dans le PLU définitif)

Enfin apparues en cours d'enquête, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur un certain nombre de questions complémentaires.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 septembre au 7 novembre 2015 (Suite à la prolongation de l'enquête de 8 jours décidée par le commissaire enquêteur), du lundi au samedi, aux heures habituelles d'ouverture (Arrêté Municipal N°647 du 17 août 2015 et N°781 du 5 octobre 2015 de Monsieur le Maire d'Aulnay-sous-Bois).

1. Observations du public :

OBSERVATIONS GENERALES :

Thème 1 : Pertinence du projet de PLU :

Aulnay Environnement :

Les évolutions récentes justifiaient la révision du PLU de 2008 modifié en 2009, Lors de la campagne municipale de 2013, l'association Aulnay Environnement avait demandé aux différents candidats d'inscrire cette révision dans leur programme.

Nous considérons donc ce PLU, et surtout le règlement ne répond pas à nos attentes les plus importantes concernant l'exposition aux risques et la préservation des paysages urbains. Il ne répond pas à plusieurs orientations qui découlaient logiquement du diagnostic.

Des choix de zonage qui ouvrent la voie à la destruction d'équipements fondamentaux.

- Dans la nouvelle zone UH se trouvent les serres municipales et le centre nautique, d'ores et déjà condamné en raison d'une estimation très élevée des coûts de réparation. Nous observons que le département déplore le déclassement de ce centre nautique, d'une qualité architecturale réelle, et qui comprend un équipement exceptionnel, un bassin extérieur de 50m, équipement de loisir cher aux

Aulnaysiens. Le choix assez rapide de la destruction au détriment d'une restauration fait peu de cas de la préservation du patrimoine. L'information des habitants sur cette décision a été des plus sommaire. A-t-on veillé à confronter plusieurs devis? Cette décision très grave n'aurait-elle pas dû être soumise aux Aulnaysiens qui auraient peut-être admis qu'un effort devait être consenti pour préserver cet équipement indispensable aux scolaires, aux clubs et aux loisirs en général?

- On peut de ce fait formuler les pires craintes pour les serres municipales. Le fleurissement est une des fiertés de la commune. Cela aussi est-il remis en cause?

CAPADE :

Les enjeux locaux n'ont pas été pris en considération au regard des besoins, des réserves foncières, des impositions du SDRIF, des accords avec les autres villes du CDT ni du probable PLU intercommunal qui devait naturellement voir le jour à la création du T7 au 1^{er} janvier 2016.

Cette vision macro prévoit également d'être étendue à un projet de centre commercial de 500 boutiques qui pourrait voir le jour sur Gonesse, à côté de PSA transformant notre ville en ville dortoir en éliminant le commerce existant.

Cette problématique du commerce est essentielle pour la ville dont nos rêvons, ce qui nécessite, même localement, la révision du plan de préemption des baux commerciaux déterminant le RdC de certains projets.

L'une des qualités de vie est impactée par une circulation de transit qui transforme nos rues communales en voies départementales en apportant des nuisances sonores et olfactives très importantes. Ces nuisances affectent la valeur patrimoniale des constructions devant lesquelles a été canalisé ce trafic au lieu de l'éradiquer en le maintenant sur des voies de contournement ou sur les réseaux prévus à cet effet qui n'ont pas pour vocation à devenir des boulevards urbains.

Par ailleurs, les répercussions de l'installation d'une nouvelle gare n'ont pas été traitées dans le détail et ce dossier mérite d'être regardé de façon locale comme d'autres préoccupations qui, elles, méritent d'être appréhendées de façon « macro ».

COMPARAISON PLU 2015/2016

L'analyse factuelle à laquelle nous nous sommes livrés nous permet d'affirmer qu'aucune partie de zone UG n'est passée en UD mais qu'au contraire certains nombres de quartiers sont repassés en *UG* c'est-à-dire en zone pavillonnaire selon un engagement de la municipalité que nous approuvons.

Aspects positifs

- Dans le zonage : Il semble que la préservation des zones pavillonnaires se confirme avec la remise en zone UG de certains quartiers qui avaient été requalifiés dans l'actuel PLU en zones soit :
 - UD ; autour Pimodan - Tournadour/Jules Jouy - autour du carrefour Nonneville/Arthur Chevalier - Bd de Gourgues/Arthur Chevalier
 - UDa : autour Pimodan - Av. Germain/Dordain - quartier de l'Hôtel de Ville.

D'autres endroits en centre ville sont passés de zone UA en zone UD d'où l'abaissement de la hauteur des constructions.

- Hauteur maximale des constructions (particularités) :

En zone UA et en zone UD, modification de l'article 10/2.3 :

Avant : dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est limitrophe, sur une limite séparative latérale d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 m et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 m, sur une largeur minimum de 15 m à compter des limites séparatives.

Après : dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 m d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 m et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 m, sur une largeur minimum de 15 m à compter de la limite de la zone UG.

En zone UC nouvel article 10/2.5 : Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 10 m d'une zone UG...

➤ Occupation des sols soumise à conditions particulières

En zones UA et UD, suppression de la condition suivante : Tout programme d'habitat de plus de 8000 m² de SDP, 20 % du nombre de logements doivent être affectés à des logements locatifs (sociaux ou intermédiaires) bénéficiant du concours financier de l'état.

Aspects négatifs

- Création de la zone UH tout particulièrement pour la requalification des terrains de PSA. avec une partie en zone UHa permettant des constructions jusqu'à 46 m.
- Certains secteurs, actuellement en zone US et UV sont mis en zone soit :
 - UDa : école du Parc Jean Louis Barrault
 - UD : quartier St-Sulpice/Prévert/Scohy
 - UH : la piscine - en face le vélodrome - le centre technique municipal

Nous sommes opposés à la déqualification de ces zones qui doivent restées des espaces d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'espaces verts.

- En zones UD, UA, UGa et UGe il est laissé le choix aux constructeurs de construire soit à l'alignement, soit en recul du trottoir ce qui ne va pas dans le sens des demandes des aulnaysiens de bâtir en retrait.

Par contre, la densification *suggérée* le long des axes dits « structurants » est doublement contestable :

- a) nous ne considérons pas la rue Arthur Chevalier comme un de ces axes où il apparaîtrait judicieux de construire. Non seulement cet axe est une rue communale, l'arrivée de nouveaux habitants sur un axe déjà surchargé par le fait d'entrée de ville ne dissuadant pas un trafic de transit, et cela sans qu'aucun travaux d'aménagement routier soit projeté. – Cet accroissement de circulation est à mettre en parallèle d'un réseau d'assainissement qui présente des faiblesses lors de fortes pluies.
- b) concernant la CD 115, notre analyse est peu *diffrérente* quand on voit l'étroitesse d'une 2 fois 1 voie qui est, en entrée de ville, une 2 fois 2 voies (pont P. Brossalette). Les immeubles qui viennent d'être construits en bordure de parcelle l'ont été sans aucun retrait (imposé aux pavillons qui ont été détruits), ni retrait aux étages supérieurs. L'effet est que l'ombre portée de ces immeubles les uns sur les autres est inacceptable. Il est imaginé sur cet axe un BHNS qui ne sera pas en site propre, ce qui est en soi, une anomalie.

- c) Le changement de zonage de la parcelle entourant la piscine tant à confirmer la démolition de cet équipement sans qu'il soit envisagé son remplacement. Si des équipements peuvent être mutualisés comme le vélodrome, un gymnase ou un centre équestre avec des villes voisines concernant un tel équipement à portée essentiellement communale, son remplacement ou la couverture du bassin extérieur serait peut-être à envisager.
- d) L'apparition d'une zone UH principalement sur PSA, mais aussi sur la ZA de la Barbière et sur l'espace face au vélodrome, amène les commentaires et propositions suivantes :
 - pour le dernier cas, nous sommes hostiles au changement d'affectation de cet espace de loisirs
 - pour la zone à la Barbière, la possibilité d'y voir se développer du commerce est inenvisageable sans les études que nous réclamons depuis un an pour préparer un conseil municipal extraordinaire sur la complémentarité de l'offre commerciale en interne à notre ville au regard de notre environnement (Aéroville et Europe City)
 - quant au projet sur le site de PSA qui nous est arrivé tardivement, mais soyons justes, qui ne modifie pas le master plan dont nous aurions dû nous souvenir, il apparaît que la diversité des possibilités laisse à penser que les contraintes de l'Etat renouvelées par le Préfet, font apparaître que ce site pourrait être une forme de soupape de sécurité !!!

Le nouveau territoire dans lequel nous entrons le 1er janvier 2016 se caractérise par une mise en perspective d'une ré-industrialisation d'un terrain se situant entre le Bourget et Roissy desservi par de nombreuses autoroutes et demain par le Grand Paris Express et aussi par le Charles de Gaulle Express qui a pris beaucoup trop de retard pour des considérations partisanes mercantiles et d'égoïsme local.

Nous ne devons pas avoir pour seule préoccupation de construire des logements pour des villes qui ne se soucient que de leur développement économique au grand profit de leurs finances locales.

Le Grand Paris doit aboutir territoire par territoire à harmoniser le développement de chaque ville tel que nous l'imposera la métropole avec les péréquations qui s'imposent en termes de recettes et de dépenses.

Métro, boulot, dodo ... formule populaire qui prend bien en compte nos préoccupations quotidiennes.

La zone UH sur PSA est par trop évasive pour être acceptée en l'état.

Union de Défense d'Aulnay Sud (UDAS) – 54 rue du Raincy

Le document distribué aux Aulnaysiens : « Aulnay-sous-Bois, un projet de ville à l'horizon 2030 » a du rassurer les Aulnaysiens qui semblent pas nombreux à avoir répondu à l'enquête publique, après avoir été effrayés par l'incohérence et la vitesse, ils ont vus pousser des immeubles disparates dans tous les quartiers de la ville ces dernières années et que sans qu'il soit prévu la construction d'équipements publics nécessaires.

Ils sont conscient que la ville doit « bouger », s'agrandir, être attractive pour que des entreprises s'implantent et créent de l'emploi. Ils ne veulent plus de tours mais des petits

immeubles, avec des équipements adéquates bien intégrés dans le tissu urbain existant avec des transports propres, surs et efficaces.

Tout cela en conservant et même valorisant l'identité de la ville et sa qualité de vie. Il faut sauvegarder les zones pavillonnaires, les arbres remarquables des parcs et jardins (4 ème fleurs).

Il est urgent d'améliorer les entrées de ville.

Il faut donner l'envie d'être, de rester et de devenir Aulnaysiens.

Nous rejoignons dans ses réflexions et ses attentes le point de vue de l'association Aulnay Environnement.

Il convient de rassembler les nombreuses communes qui sont en désaccord avec les exigences de la loi ALUR ou toutes autres contraintes, afin de faire bouger les choses.

Association Défense de l'Environnement de l'environnement de la Croix Blanche d'Aulnay-sous-Bois (Association QCBE) - 40 avenue Jean Jacques Rousseau :

Avec l'arrivée du Grand Paris, nous comprenons qu'il est nécessaire que la Ville évolue, mais il faut la faire évoluer dans le bon sens et de façon intelligente. Nous devons retrouver dans le futur visage de notre Ville, le patrimoine bâti et arboré qui fait parti de notre Histoire et participe à l'attractivité d'Aulnay sous Bois. Nous devons pouvoir lire la Ville quand on la parcourt, tout en entrant sereinement dans le XXIe siècle. Nous devons également travailler les paysages, les entrées de Ville, les abords de gare etc.

Or, il nous semble qu'un certain nombre d'éléments de ce futur PLU ne participent pas à cette évolution et risquent de transformer irrémédiablement la Ville. Nous ne voulons pas d'une Cité Dortoir, ni d'une Ville bétonnée sans concertation, mais une Ville dynamique et attractive.

Nous avons pris connaissance du nouveau PLU et avons un certain nombre de remarques à ajouter, que nous aimerais voir prises en compte par la Commune dans l'élaboration finale du PLU. Nos remarques sont les suivantes :

➤ L'apparition de la zone UH, au niveau de l'ancien site PSA, et sur un certain nombre de sites dans le Nord de la Ville. Cette zone, à destination, d'habitation est enclavée entre deux autoroutes et est en zone de bruit de par sa proximité avec l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Même avec l'arrivée de la nouvelle gare de métro, nous doutons du caractère résidentiel de cette zone et de son attractivité. Des immeubles d'une trentaine de mètres, voire jusqu'à 46 mètres de haut, ne feraient que répéter les erreurs du passé avec la construction de cité telle que le Gallion ou des 3000, que la Ville s'efforce d'améliorer depuis quelques années en démolissant les tours et les barres pour reconstruire à taille humaine. L'humain doit être au centre des préoccupations de la Ville ! Dans ce genre de quartier, les espaces extérieurs doivent être de qualité et prévoir des zones d'aération, type espace vert, il n'est prévu que 20%, ce qui est trop peu pour ce genre de territoire. La Commune n'a pas vocation à ghettoiser les quartiers, surtout avec la refonte du PLU ! Elle doit créer du lien !

➤ La disparition de plusieurs équipements de la Ville tels que la piscine ou les serres municipales au profit de la zone UD, zone à destination de logement. Leur caractère pédagogique et leur renommée ont fait briller le nom de la Ville et cela participait à son attractivité. Une Ville de 82000 habitants ne peut pas se permettre de priver ses habitants de piscine. Tandis que

les serres municipales contribuent à l'attractivité verte de la Commune. N'oublions pas que la plupart des plantations qui sont planté dans notre commune et permis d'être une ville fleurie reconnue, sont d'abord cultivées dans nos serres, par un personnel municipal dévoué et qualifié.

La commune doit participer à la fabrication du paysage arboré de la Ville. Parallèlement, de nombreux arbres reconnus dans la Ville ont été déclassifiés et pourront, à l'avenir être coupés sans autorisation. Rappelons qu'avec le nouveau PLU, 15% de ce patrimoine disparaît au profit de zone d'habitation.

Nous avons un manque cruel de construction d'équipements dignes de ce nom, et qui contribueraient au rayonnement de la Ville.

➤ Bien que lors des « réunions de concertation » avec les riverains, il ait été dit par l'Adjoint au Maire à l'Urbanisme, M. Cahenzli, que les zones UA, UD, la hauteur des bâtiments n'augmentait pas, nous avons été surpris que chaque zone pouvait gagner un étage, ce qui va à rencontre des demandes des habitants de part et d'autre de la Gare.

De même, M. Cahenzli et le Maire lui-même, préconisaient un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement afin de laisser respirer les avenues et de ne pas enterrer les piétons. Nous constatons aujourd'hui que ces recommandations n'ont pas été suivies et que nous retrouverons ce problème dans le futur PLU. Nous demandons donc que les bâtiments collectifs de ces zones soient automatiquement en recul d'au moins 4 mètres de l'alignement. Il faut créer du rythme et la construction à l'alignement ne permet pas de créer ce rythme.

Nous demandons également que pour ces zones soit également obligatoire la prise en compte de la largeur de la rue pour des questions de logistiques (circulation, partage de l a rue etc.) et d'ensoleillement, par l'instauration d'une règle simple de prospect. Cette règle permet de prendre en compte la hauteur des bâtiments existants et la largeur de la rue, ainsi que de l'incidence des rayons du soleil (Angle de 45°), afin de ne pas construire au détriment des bâtiments actuels et de leur couper la lumière naturelle. Nous ne pouvons pas construire de la même façon dans la rue Tournadour, sur l'avenue du 14 Juillet ou encore Anatole France. Il faut prendre en compte tous les paramètres. Certaines largeur de trottoir ne sont pas réglementaires pour les PMR et on veut rajouter de la circulation. Ce n'est pas concevable.

➤ En juin 2013, la Ville d'Aulnay sous Bois a subi de graves inondations, il faudrait également que soit interdite toute construction de 2ème sous-sol. Ils sont impraticable à cause de la nappe phréatique qui est parfois à moins 1, 50 mètre de profondeur. A l'heure de la COP 21, nous ne pouvons pas nous permettre d'avoir des pompes de relevage qui fonctionnent 24h/24h dans les sous-sols.

➤ L'attractivité de la Ville passe également par le fait de son patrimoine bâti, les quartiers pavillonnaires et du Centre gare présentent un certain nombre de bâties en meulière qui ont participées à l'Histoire de la Ville. Elles devraient être protégées et intégrées dans les futurs projets. Un soin particulier sur les façades des futurs bâtiments devrait être apporté afin de garder cet aspect historique de la Ville. Le PLU peut inscrire des matériaux à utiliser pour les bâtiments collectifs tels que la brique ou la meulière. Cela permettrait de créer une unité dans le bâti. Il ne faut pas confronter le tissu pavillonnaire avec le collectif, mais plutôt créer du lien et ce lien peut être visuel. Cela réduirait

également l'impact de ces constructions auprès des riverains. Nous devons conserver notre patrimoine.

- La place de la Gare ne présente pas d'ambition particulière, alors qu'il faudrait qu'elle devienne un pôle attractif. Elle doit devenir poreuse et créer du lien, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Le soir, les gens ne souhaitent pas traverser le souterrain, ni le pont pour aller de part et d'autre de la Ville. Cela fonctionne dans les 2 sens, les gens du Sud ne passent pas ce point pour aller dans le Nord et vis et versa.
- Enfin, la zone UG, celle pour laquelle notre association s'est battue depuis 2011, mérite également quelques remarques. Outre le fait que le caractère pavillonnaire doit être conservé au maximum (promesse également faite par M. le Maire lors de sa campagne). Il est nécessaire de garder certaines caractéristiques de cette zone, notamment les 40% d'espaces verts qui font des coeurs d'îlot, de véritables poumons verts, une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage et 6 mètre à la gouttière etc.

Un point nous a particulièrement interpellé. Dans le futur PLU, le point 12/2 concernant les normes de stationnement pour les habitations : 1 place/80 m² de SDP avec un minimum de 1 place/ logement et 2 places de stationnement quand on a un seul logement. Où est la logique ?

Nous sommes dans un quartier pavillonnaire, résidentiel et les riverains possèdent au minimum un véhicule. Les rues explosent sous le stationnement des voitures, ce qui provoque des incivilités et comporte des risques pour les piétons. Il faut absolument conserver 2 places de parking par logement en zone UG et peut être affiner le travail avec une zone de 100 mètres autour de la gare.

Par ailleurs, nous sommes très inquiets de la dérive de ce genre de réglementation et de l'impact sur la conservation du caractère pavillonnaire. En effet, autoriser ce type d'arrangement avec le stationnement va favoriser la division des pavillons existants et créer une sur-densification de ces quartiers, ce qui va à l'encontre des demandes des habitants et des promesses faites par M. Beschizza. Quand on regarde les PLU des communes alentours, on remarque clairement que les zones pavillonnaires sont protégées car ils reconnaissent le potentiel attractif de ces zones et on a 2 places par logement. Faisons de même à Aulnay-sous-Bois et permettons à la Ville de garder son caractère attractif.

Autre point concernant la zone UG, aucune disposition n'a été réellement prise pour les pavillons se trouvant en seconde position, au-delà de la bande des 19 mètres. Or cela concerne de nombreux habitants qui ne peuvent pas jouir pleinement de leur maison et agrandir significativement leur espace quand ils en ont besoin (dans la limite des autres points du règlement).

Monsieur Alain AMEDRO – Ancien adjoint à l'urbanisme, aux espaces verts – Vice-président du Conseil Régional en charge de l'aménagement :

En étudiant ce PLU, j'ai été amené à découvrir des éléments que ni les articles du journal municipal, ni le rapport de présentation, ni le résumé non technique, ni le PADD n'avaient présenté ni explicité.

Il a fallu une observation parcelle par parcelle de la carte de destination des sols, pour me rendre compte que les espaces aujourd'hui dédiés aux services des Espaces verts : serres, jardin pédagogique et champs de production, notamment de chrysanthèmes, étaient voués à la disparition.

En effet, les terrains des services des Espaces verts (compris dans le centre technique municipal de la Croix Saint-Marc) qui étaient classés en zone US voient leur zonage transformé en zone UH : c'est à dire des immeubles de grande hauteur à la place des serres municipales dans une zone fortement dégradé en espaces verts : 20% minimum, contre 40% en zone UC.

Comment expliquer que la destruction de ces espaces ne figure pas dans les documents préparatoires et notamment dans le journal municipal, que les réunions d'information n'aient à aucun moment fait état de ces informations ?

Pourtant, c'est un bouleversement historique pour notre ville qui a la fierté de posséder 4 fleurs au concours des villes et villages fleuris grâce à un service des espaces verts compétent, imaginatif et ayant les moyens de travailler et notamment de produire. C'est un savoir-faire à conserver et à mettre au service du Grand Paris.

Je m'interroge sur le caractère caché de cette transformation, sur le fait que le PLU serait ainsi entaché d'irrégularité par son manque de transparence, par sa volonté manifeste de cacher des éléments très déstructurants pour notre ville. N'y aurait-il pas une fragilité juridique ?

Le SDRIF, que j'ai eu l'honneur de mener, précise par ailleurs que la construction de logement doit s'accompagner des équipements : commerces, espaces verts, transports...espaces qui rendent la ville vivable.

Or, cette disparition programmée s'accompagne par ailleurs du déclassement d'arbres remarquables, une cinquantaine, notamment des grands chênes centenaires, trace de l'ancienne forêt de Bondy, de la disparition de la piscine et de ces espaces verts, d'une tranchée dans le Parc Ballanger, de la disparition des terrains du quartier de Balagny, qui constituent des éléments indispensables dans le quotidien des Aulnaysiens. Ces aspects importants marquent un recul dans la protection de la biodiversité mais aussi des espaces de respiration pour les habitants.

Mon impression globale est que ce PLU a été réalisé en absence totale de transparence et qu'il met à mal l'équilibre de vie de toute une population notamment celle ne possédant pas de jardin. En outre, il va à rencontre des principes du SDRIF d'une ville complète, laissant et développant la place de la nature en ville.

Je vous demande de bien vouloir demander dans le cadre des réserves le retour en zone US et UV des terrains des services des espaces verts et de l'ensemble des services techniques et de la piscine, de Balagny et de bien vouloir porter une attention forte aux arbres remarquables et aux atteintes à l'intégrité du parc Ballanger et donc de l'arc paysager.

Madame Pauline JOLIVET - 24, rue du Maréchal Foch :

Si les orientations structurantes déclinées par la municipalité ne peuvent qu'être soutenues, il convient de relever quelques contradictions entre celles-ci et le détail du PLU.

S'agissant de la **protection de l'environnement**, alors que le document de concertation annonce un développement respectueux de l'environnement, la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et aucune consommation supplémentaire d'espace naturel, on relève, notamment :

- le changement de zonage des terrains sur lesquels sont construites les serres municipales (célébrées à juste titre dans le numéro de mars 2015 d'Oxygène) qui

- pourraient être remplacées par des immeubles dans une zone manquant déjà d'espaces verts de proximité,
- le déclassement d'un certain nombre d'arbres remarquables,
 - la création d'une coupure dans le parc Ballanger,
 - le changement de zonage de la piscine qui constituait un espace vert dans cette partie du territoire.

Aucun de ces éléments, notamment les changements de zonage, n'a été évoqué lors de la réunion publique du mercredi 6 mai à laquelle j'ai assisté.

S'agissant de l'habitat, si la volonté de préserver le secteur pavillonnaire est affirmée, le PLU n'empêche pas la création d'un habitat collectif à proximité de ces zones (par exemple rue Anatole France et Jules Princet) sans que la réserve foncière nécessaire à la création d'équipements collectifs supplémentaires (notamment crèches, écoles, équipements sportifs) soit dégagée. La possibilité de changer la destination des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité pour les équipements publics et services d'intérêt collectif dans ces zones apparaît insuffisante au regard des besoins déjà existants.

S'agissant enfin des circulations, si la création d'un site propre pour le Tzen doit faciliter la communication entre la gare RER et la future gare du Grand Paris Express, elle aura pour corollaire de rétrécir les voies de circulation sur des axes déjà saturés comme le carrefour Anatole France / Jules Princet / Jean Charcot, proche d'un certain nombre d'établissements scolaires ne disposant pas de stationnement propre pour fluidifier le trafic aux heures d'entrée et de sortie des classes.

Monsieur Guy CHALLIER – 12 rue Diderot :

Vis-à-vis du devenir de l'aménagement de notre territoire de notre ville, je me prononce contre cette révision du PLU pour les raisons suivantes :

- Des changements de zones qui vont transformer radicalement certains quartiers :
 - Serres municipales en zone UH ;
 - Quartier Balagny et piscine en zone UD ;
 - Quartier Mitry-Ambourget et vélodrome en zone UH ;
 - PSA en zone UH ou zone UHa soit 22 et 46 m de hauteur, dédié à l'habitat et non plus à l'industrie.
- L'organisation de la densification du Nord de la ville et un manque de volonté de faire exister la mixité sociale au niveau territorial.
- Réduction des espaces verts :
 - Déclassification du paysage arboré, en particulier les arbres du terrain de la Croix Blanche soit les 11 derniers arbres de la forêt de Bondy ;
 - Le Parc Ballanger coupé en deux par la création d'une voie en zone naturelle ;
 - Manque de visibilité sur les circulations douces, entre les deux gares de transport lourd, le RER B et la future ligne 16.
- Manque d'information sur le PLH : il y a bien l'analyse de l'augmentation de la population dans les 20 ans à venir et des équipements à prévoir, mais aucune prévision concernant les réserves foncières « éducation du 1^{er} degré » (École élémentaire).

- Pas de réflexion sur la problématique du stationnement des centres villes, RER B et future gare du Grands Paris, en lien avec la problématique des risques d'inondations du sous-sol de la ville : pas de solution alternative comme des parkings en silo ou la réduction du nombre de parkings par logement.

Monsieur et Madame Catherine et Jean-Baptiste GALEY – 12 rue Charles Dordain

Nos questions sont les suivantes :

- Îlots de chaleur : en 2003 et 2015, la France a été confrontée à des périodes de canicule qui ont conduit à des décès. Ces périodes vont devenir de plus en plus fréquentes. Comment ce problème de Santé Publique a-t-il été pris en compte dans le PLU ?
- Logement / Emplois : le nombre de logements va continuer d'augmenter sur la ville. Un nombre équivalent d'emplois à proximité va-t-il être créé ? La logique du PLU est-elle à la hauteur de cette augmentation de la population et des déplacements associés ?
- Déplacement courts piétons et cyclistes : les rues seront-elles adaptées, car conviviales ? peut-on imposer un retrait des immeubles par rapport aux alignements de rue, des petits espaces verts sur rue et des hauteurs limitées dans les rues étroites ?
- Arbres remarquables : un certain nombre d'arbres classés jusqu'alors comme remarquables ont été déclassés. Quelles en sont les raisons ?

Monsieur SIBY OUSSOUF – 9 allée d'Athènes

Le PLU doit avant tout répondre aux besoins des habitants en matière d'habitat.

Aujourd'hui à Aulnay, il y a une inégale répartition de l'offre de logements. Le PLU doit donc permettre un rééquilibrage territorial.

Il faut construire près de la gare et sur le long des axes structurants.

Aussi le PLU doit créer des secteurs de mixité sociale : Par exemple, on peut imposer une part minimale de logements sociaux dans tous les projets.

En quelques mots, il faut une mise en œuvre d'une stratégie de développement et de rééquilibrage de l'offre de logements.

Je m'oppose à la densification des quartiers Nord. Il faut faciliter et encourager véritablement un parcours résidentiel.

Madame Catherine Medioni – 7 rue Alix :

Déjà dénoncé et exprimé lors du PLU de Gérard SEGURA, je réitère les mêmes demandes et observations :

- Ne pas accorder des permis de construire à des promoteurs voraces qui n'ont aucun scrupules à massacer les quartiers pavillonnaires en érigeant des mastodontes de béton à des hauteurs insupportables pour les riverains qui voient leurs pavillons dévalués et privés de lumière, de soleil, et parfois de réseaux.
- De plus la présence de ces immeubles en zone pavillonnaire multiplie le manque cruel de places de stationnement, alors que les rues étroites d'Aulnay conçue pour l'accès à des pavillons, ne peut souffrir qu'un stationnement unilatéral alterné, insuffisant pour les besoins des riverains, et ne peut donc absorber une

densification en hauteur qui rendrait le stationnement des résidents encore plus problématique !

- Exiger un recul de 4 mètres des immeubles par rapport aux trottoirs pour ne pas étouffer davantage nos rues étroites et imposer la végétalisation de ces 4 mètres pour conserver l'aspect bucolique d'Aulnay qui fait d'ailleurs son charme reconnu et envié.
- Interdire aux promoteurs de construire des balcons surplombant les trottoirs, et empiétant sur l'espace public.
- Élaborer une charte de l'esthétique architecturale souhaitée à Aulnay pour ne pas voir s'ériger des horreurs bétonnées qui polluent visuellement notre ville par des édifices d'une laideur absolue pour les riverains et qui ne s'inscrivent pas harmonieusement dans le paysage. Encadrer les élucubrations et autres fantaisies architecturales.
- Imposer aux promoteurs immobiliers de fournir à chaque appartement construit 2 places de parkings minimum, ainsi qu'un parking multiplaces pour les visiteurs des résidents.
- Demander pour chaque appartement, non pas des balcons, mais une terrasse ouverte sur l'extérieur pour que les résidents puissent conserver leur lien à la nature en l'agrémentant de fleurs et plantes, et pour qu'ils puissent manger dehors ou s'y détendre sur une chaise longue lorsque le soleil daigne se montrer. Cela contribue à la qualité de vie et contrebalance le tout béton !
- Construire des parkings avec des places de stationnement en nombre suffisant à proximité de toutes nos infrastructures qui actuellement font cruellement défaut !
- Revoir tous les modes de circulation pour la fluidifier au lieu de créer des embouteillages tel qu'actuellement, ce qui exaspère les automobilistes et crée des nuisances sonores et malodorantes pour les riverains.
- Anticiper les besoins en crèches, maternelles, écoles, centres médicaux, parkings parallèlement à la construction de nouveaux logements qui attirera des familles entières.
- Repenser et valoriser le centre gare, notamment en couvrant les voies de RER et en optimisant la surface au dessus pour offrir des logements en centre ville et à proximité des transports.
- Reconstruire une piscine et un centre nautique.
- Prévoir des carrés jardinés pour les habitants.
- Créer une maison des associations avec plusieurs salles mises à leur disposition de façon pérenne
- En finir définitivement avec les ghettos bétonnés qui grattent les cieux et qui concentrent des populations défavorisées dans des édifices déshumanisés à une échelle qui ne permet plus ni la solidarité, ni la fraternité. Le site de PSA ne doit pas comporter des immeubles à 45 mètres de hauteur ! ! ! Aulnay ne veut pas ressembler à New York ni à la défense ! ! !
- Si le désenclavement du site PSA est absolument nécessaire, que la voie qui reliera ce quartier au reste de notre ville ne détruise pas un parc par sa construction et les

nuisance sonores et malodorantes qu'elle amènera forcément, mais que celle-ci soit construite souterrainement, préservant ainsi le parc !

- Ne pas détruire les serres de la ville ni détruire nos arbres, ni réduire les espaces réservés à la nature. Au contraire, en ajouter davantage dans tous les quartiers.

Monsieur Thierry HUYARD – 22 Avenue Clermont Tonnerre :

Après avoir pris connaissance du projet de PLU, je confirme être en plein accord avec les dispositions prises visant à densifier et requalifier des sites ou quartiers.

Je suis pour le changement des quartiers situés en périphérie de la gare du RER : place Camelinat et rue Anatole France.

Il nous faut des immeubles de qualités, plus d'habitants en centre ville favoriseront le commerce.

Thème 2 : Pertinence de la concertation :

Aulnay Environnement :

Aulnay Environnement avait fait cette démarche en constatant les dérives rendues possibles par les modifications de 2009 et qui avaient inquiété la population. A lire le document soumis à notre appréciation, force est de constater que dans l'ensemble, l'association et les habitants n'ont pas été entendus.

Le document qui nous est soumis est dans la droite ligne de l'esprit qui a présidé à la "concertation".

Les réunions PLU n'ont été que des réunions d'information, voir de communication, pas de concertation.

La "Concertation" suppose que l'on parte du travail fait avec les habitants, il fallait correctement recenser les besoins avec la population de chaque quartier et les faire apparaître dans le PADD. Les réunions auraient dû être précédées de visites avec compte-rendu.

Avec les autres associations intéressées au développement de la ville, nous avons demandé que soient constitués des groupes de travail thématiques (besoins et création de logements, besoins d'équipements, plan général d'urbanisme, vitalité et maillage du commerce local, circulation, lutte contre les inondations...) A cette demande, il n'y a jamais eu de réponse.

Certains documents communiqués dans les réunions destinées aux personnes publiques associées n'étaient pas conformes à la version définitive, principalement concernant des espaces verts devenus zone UH constructibles (zone de Mitry)

Le règlement et le zonage n'ont fait l'objet d'aucune concertation.

Le PLH, document fondamental, n'a été communiqué, et seulement sous la forme d'un Powerpoint que quelques jours avant le conseil municipal qui a voté le projet de PLU, et seulement à une petite partie des personnes publiques associées.

CAPADE :

Concrètement, nous ne pourrons pas mesurer ce que la municipalité dit avoir pris en considération lors des 8 réunions publiques qui ont eu lieu. Le côté local du PLU aurait pu

être abordé s'il avait été répondu positivement à notre demande de création d'une commission dans laquelle les associations auraient pu s'exprimer es-qualité.

Le règlement intérieur des conseils de quartiers était à même de permettre d'être la structure d'échange que nous souhaitions. De surcroît, les partenaires invités le 24 février ne sont jamais intervenus malgré leur implication dans la vie locale au titre de professionnels de l'immobilier.

Cette concertation mérite d'être reprise et, si besoin, en reculant la date de clôture de l'enquête afin que nous puissions encore intervenir avant qu'il ne soit trop tard.

Sans douter de la légalité de la concertation mise en œuvre, nous sommes surtout à constater que son efficacité est dérisoire au regard de ce que devrait être la participation de nos concitoyens à leur avenir. Modestement, nous pensons les représenter en œuvrant à une réflexion collective micro et macro. Dans la perspective de ce travail entrepris sur l'ensemble de la ville, nous avons transformé le patronyme de notre association et ses statuts en Assemblée Générale Extraordinaire pour s'atteler à notre futur. Cela étant, nous avons répondu toujours présents pour participer aux réunions auxquelles nous étions conviés. La première, en compagnie des « partenaires » le 24 février, nous avons déjà évoqué le problème de la concertation que nous avons toujours considéré comme essentielle pour les particuliers mais aussi pour les associations et la « société civile » intéressée par l'urbanisme.

Peu de personnes ont pris la parole et, de surcroît, les partenaires ne sont pas réapparus lors des 8 réunions publiques qui se sont transformées en réunions de quartiers et qui n'ont rien apporté sur le plan LOCAL.

L'outil des conseils de quartiers aurait dû permettre de mettre en place une commission que nous avions demandée par ailleurs sans qu'il nous soit jamais répondu à notre demande. Le règlement intérieur des conseils de quartiers prévoit explicitement la mise en place d'une structure locale pour des préoccupations locales comme peut l'être le PLU. Mais de ce côté-là nous n'avons pas eu de réponse à notre attente.

Association Défense de l'Environnement de l'environnement de la Croix Blanche d'Aulnay-sous-Bois (Association QCBE) - 40 avenue Jean Jacques Rousseau :

L'Association Q.C.B.E, qui défend les intérêts du quartier de la Croix-Blanche, et en particulier le terrain de l'ancien Hôtel des Impôts, est active depuis 2011, et n'a cessé d'informer les riverains et de faire entendre leurs voix, pour que notre cadre de vie demeure un cadre agréable. Nous avons recueilli plus de 1300 signatures en 2012, pour la conservation des caractéristiques de la zone UG et la protection d'un environnement où il fait bon vivre.

Aujourd'hui, dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU), nous allons également faire entendre notre voix et donner notre avis, sur ce document qui va régir le futur de notre commune.

Tout d'abord, nous souhaitons revenir sur l'absence de concertation qui a été mise en place. En février 2015, débute des réunions avec certains acteurs de la Ville triés sur le volet et dont l'Association Q.C.B.E a été écartée, malgré sa capacité à réagir aux questions d'urbanisme. Certains professionnels des métiers du bâtiment pratiquant la Ville et le PLU en particulier, n'ont pas non plus été conviés, ce qui aurait pu apporter des réponses techniques à certaines questions posées.

Ensuite, les réunions publiques qui ont été organisées à partir d'avril 2015 et qui visaient à la phase de concertation proprement dite, qui n'ont pas été à la hauteur des attentes des Aulnaysiens. La concertation est un échange où rien n'est encore figé et où les remarques de chacun peuvent être intégrées au fur et à mesure. Rien n'a été réalisé dans ce sens, nous étions dans une phase de communication.

Madame Evelyne BLAZA - 137 route de Bondy :

Ayant assisté à la réunion publique de présentation du projet de PLU en mairie le 21 mai 2015, je suis étonnée qu'aucun des éléments suivants et pourtant ayant des conséquences majeures pour la qualité de vie des aulnaysiens n'aient été abordés :

- Requalification des terrains de la piscine où pourront désormais être construits des immeubles ;
- Disparition sur les plans d'une cinquantaine d'arbres qualifiés de remarquables ce qui permettra la densification des zones où ils sont plantés depuis plus de cent ans (par exemple, le site de l'ancien centre des impôts avenue de la Croix blanche) ;
- Requalification des terrains dédiés aux espaces verts (serres, zones de plantation) en terrains susceptibles d'accueillir des immeubles.

Ce sont autant de lieux auxquels les aulnaysiens sont attachés et dont la disparition programmée n'aurait pas manqué de provoquer un tollé si elle avait été dévoilée par la municipalité lors des réunions publiques.

Il est clair que l'on peut s'interroger sur le manque de transparence des éléments fournis à la population aulnaysienne lors de la phase de présentation, et sur la volonté d'en écarter les citoyens, de cacher ces modifications qui vont bouleverser à terme le visage de notre ville.

Dans une ville en manque d'équipements sportifs et culturels (plus de piscine depuis un an, impensable dans une commune de 85000 habitants), une ville au bord de l'explosion en matière de circulation (toujours plus d'immeubles et des voies non extensibles) et de stationnement, est-il bien raisonnable de vouloir à tout prix accélérer la densification (densification dans des zones déjà bien pourvus en logements) sans prévoir et même en supprimant des lieux de respiration, de vie culturelle, sportive et sociale ?

Thème 3 : Pertinence de la publicité de l'enquête :

Aulnay Environnement

L'affichage concernant l'enquête publique n'a pas été fait sur l'ensemble des panneaux municipaux.

L'information sur l'enquête publique n'a été publiée dans le bulletin municipal que quelques jours avant sa clôture.

CAPADE

Quant aux annonces de l'enquête publique, les panneaux dédiés à l'affichage de l'avis sont d'un nombre dérisoire au regard de tous ceux existant sur la ville. Même les mairies annexes n'avaient pas l'information « légale ».

Les journaux « Les Échos et le Parisien » n'ont pas prouvé, lors de l'enquête publique sur le CDT, leurs capacités à mobiliser le public. Non seulement, la revue municipale n'a pas suffisamment relayé l'information mais elle aurait mérité d'être reprise sur les panneaux lumineux.

Non seulement le dossier est technique et rébarbatif, mais si de plus, pas grand-chose est fait pour sensibiliser la population aux enjeux concernant leur avenir, alors il vaudrait mieux ne pas faire semblant.

Cet outil de démocratie, aussi peu usité, peut nous faire craindre ce que sera le débat (obligatoire) sur le projet d'un nouveau centre commercial début 2016, à côté de PSA. Il ne faudrait pas que nos élus nous sollicitent uniquement pour nous opposer derrière eux contre des mesures qu'ils jugent technocratiques. Peut mieux faire assurément.

Association Défense de l'Environnement de l'environnement de la Croix Blanche d'Aulnay-sous-Bois (Association QCBE) - 40 avenue Jean Jacques Rousseau :

Enfin, la publicité qui a été faite autour de l'Enquête Publique, dont vous êtes Commissaire aujourd'hui n'est pas satisfaisante. Un affichage réduit dans la Ville, un manque de lisibilité flagrant dans des endroits de fort passage (gare RER, Boulevard de Strasbourg etc.) et une information quasi-inexistante dans le journal de la Ville, « l'Oxygène ».

Nous sommes déçus de cette malheureuse organisation et de ce manque d'information auprès des Aulnaysiens, qui s'intéressent de plus en plus aux questions d'urbanisme et à leur cadre de vie.

Collectif citoyens :

L'annonce de l'enquête publique a été réduite dans le numéro de septembre 2015 du journal municipal Oxygène à une page avec un encart annonçant les dates de début et de fin sans indications des jours et des horaires. Cette page est muette sur le zonage et les règlements de zone. Cette page n'indique pas non plus les informations importantes mises sur le site.

Sur le site internet de la ville une affiche donnant des précisions a été incluse. Sur le site, le zonage et les règlements de zone sont également disponibles, mais comme chacun sait, tous les habitants n'ont pas internet.

Dans le numéro d'octobre d'Oxygène il n'y a aucune information sur l'enquête publique du PLU.

A ce jour, l'information n'est pas diffusée de la même façon dans tous les secteurs de la ville. Les panneaux administratifs ne comportent pas tous l'affichage, notamment ceux du Parc Dumont et de la place de la gare qui sont pourtant des lieux très passants, (photos jointes).

De fait depuis le vote du projet de PLU le 24 juin 2015, Oxygène le journal municipal n'a donné aucune information sur les zonages du PLU et sur les règlements des zones : c'est cela qui est déterminant pour les personnes. De la même façon l'absence de ces informations n'a pas permis de débat public sur ces points, ni sur la ville, ni dans les quartiers.

D'autres informations essentielles : l'avis du préfet, celui du département reçues fin septembre ne sont pas sur le site de la ville, seulement dans le dossier d'enquête.

Le PLH n'est toujours pas délibéré et n'est pas public.

Dans ces conditions nous demandons au commissaire enquêteur de prolonger l'enquête publique autant que nécessaire pour que tout le public ait accès aux informations indispensables pour donner un avis, pendant au moins 30 jours comme prévu par la loi.

Ces déficits démocratiques ne peuvent être corrigés que par un numéro du journal Oxygène qui précise en même temps les conclusions du PLH une fois voté, le zonage du PLU et les règlements des zones, les avis du préfet et du département et informe des dates et heures futures des mises à disposition du public du dossier et de la présence du commissaire enquêteur.

Monsieur et Madame Catherine et Jean-Baptiste GALEY – 12 rue Charles Dordain

Nous regrettons l'accessibilité au registre d'enquête et aurions souhaité pouvoir poser nos questions par internet.

Thème 4 : Rapport de présentation :

Aulnay Environnement :

Sur **l'habitat**, les principaux défis qui se présentent sont correctement pointés :

- Une certaine stagnation démographique accompagnée d'un léger vieillissement : la commune peine à retenir ses jeunes.
- Des lacunes dans le parcours résidentiel, en particulier pour les petits logements recherchés par les jeunes aulnaysiens qui souhaitent mettre fin à la cohabitation avec leurs parents
- Un fort contraste social et géographique : les logements sociaux étant regroupés dans le nord, le sud offrant très peu de logements accessibles aux jeunes ménages.
- Le développement des marchands de sommeil et des formes d'habitat précaires et indignes.

Une situation "conduisant les jeunes ménages aux revenus intermédiaires, nombreux sur le territoire, et les jeunes, à se loger ailleurs".

Il n'est cependant rien dit d'un autre phénomène particulièrement préoccupant: la division des terrains dans la zone pavillonnaire, dont nous avons largement développé toutes les conséquences négatives.

Sur le **développement économique et social**, l'accent est mis avec pertinence sur le taux de chômage supérieur à la moyenne départementale, le recul du nombre d'emplois, la fragilisation du tissu commercial et des zones d'activité économique dont on souligne la médiocre attractivité.

Sur les **équipements publics et services**, l'accent est mis sur une offre qui risque de devenir insuffisante pour les places de maternelle, en particulier dans le sud, et qui est très faible en ce qui concerne les personnes âgées. Pour les équipements sportifs rien n'est dit sur l'avenir de la piscine, dont le terrain est devenu zone constructible.

En ce qui concerne les équipements culturels, l'offre est qualifiée de "riche et diversifiée", avec ses trois grands équipements: le Conservatoire, l'École d'Art Claude Mortel, l'Espace Jacques Prévert.

Or une lacune majeure n'est pas pointée: l'absence d'une **Médiathèque**, outil culturel fondamental dont disposent la plupart des communes voisines, souvent plus petites. Cette omission correspond au silence du diagnostic concernant la vie associative, essentielle pour le tissu social, particulièrement dynamique à Aulnay, mais qui manque cruellement de structures d'accueil: peu de salles disponibles pour les réunions, pas de salle des fêtes, pas d'espaces d'exposition dignes de ce nom. Les personnels d'une bibliothèque centrale trop petite, aux horaires d'ouverture trop restreints et d'un Office de Tourisme de moins de 20m² font ce qu'ils peuvent, mais ce n'est pas à la mesure d'une ville de 82000 habitants.

Les institutions de prestige tournées vers des pratiques professionnelles sont bien présentes, mais culturelle et artistique des amateurs, et qui pourraient être en partie offertes par la construction d'une Médiathèque,

Sur l'état de l'environnement et les risques

Sont bien pointés:

- L'exposition aux risques d'inondation, jugé fort
- Les risques de mouvements de terrain.
- Les nuisances sonores, en particulier celles liées au transport aérien, essentiellement dans le nord de la commune

On verra que sur bien des points, PADD et le Règlement ne donne pas de réponse satisfaisante.

Collectif Citoyen PLU Aulnay-sous-Bois :

Sur la densification et le risque d'inondation :

Par courrier en date du 29 septembre 2015, le préfet a donné un avis et fait vos remarques au sujet du projet de PLU de la ville d'Aulnay-sous-Bois, voté le 24 juin.

Nous avons été surpris par le fait que son souci principal soit de densifier davantage, sans évoquez pour autant les risques d'inondations forts dus en particulier à l'imperméabilisation des sols, liés évidemment à la densification.

Nous considérons que comparativement au PLU révisé en 2008, dans la zone UD, la densification va pouvoir être augmentée d'environ 40 % (un étage de plus et une profondeur de constructibilité passant de 14 à 19 mètres).

Dans la zone UG (pavillonnaire) qui représente 60% de la surface totale, la suppression du COS et les possibilités accrues de divisions des terrains, sans mesures compensatoires, peuvent faire évoluer le COS qui était de 0,45 en 2008 à plus de 1, **soit plus du double**.

Évoquons aussi les conséquences du CDT du Grand Paris et la mise en place d'une zone UH dans de nouveaux territoires jusqu'alors préservés (terrains de sport route de Mitry)...

A l'évidence, les risques « forts » vont devenir « **très forts** » : pour mémoire, les inondations de 2013 étaient de type cinquantennal.

Il est de la **responsabilité du préfet de mettre à l'étude un PPRI** (plan de prévention des risques d'inondations). Nous le lui demandons expressément et lui demandons aussi de surseoir au projet de PLU actuel qui ne tient pas compte de cette problématique. Un PLU intercommunal devrait permettre de mieux étudier les risques sur les bassins versants.

Sauf à prendre le risque d'inondations qui finiront par mettre les vies en danger.

Thème 5 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Monsieur Hervé SUAUDEAU - 50 rue Aristide Briand :

À propos du développement du très haut débit

Le PADD se fixe clairement pour objectif de "*Développer le très haut débit*". Je me félicite de la prise en charge de cet objectif dans l'ensemble du règlement et le document de concertation notamment par la prise en compte de la nécessité de mettre en place des canalisations de câbles pour prévoir le passage de fibres optiques.

À propos de la nécessité d'isolation des anciennes constructions

Il est peut-être à déplorer que le règlement ne fixe pas de contraintes particulières pour la prise en charge de normes environnementales plus ambitieuses que celles correspondant à la réglementation.

Néanmoins l'objectif du PADD (p. 15) est clair pour « *lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre* » Ainsi nous pouvons nous réjouir d'un moyen d'application de cet objectif dans le règlement. Celui-ci permet la dérogation modérée de certaines dispositions afin de pouvoir isoler d'anciennes constructions.

À propos de l'imperméabilisation des sols et le recul des espaces verts

Une volonté clairement affichée du PADD de lutter contre l'imperméabilisation des sols :

Dans le contexte des graves inondations qui ont durement touché notre ville la dernière fois le 19 juin 2013, je note avec satisfaction la volonté affichée de la mairie dans le PADD de considérer « *Le risque d'inondation [comme] la principale vulnérabilité du territoire* ». L'orientation principale choisie pour gérer ce risque est clairement fixée via la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Le PADD pointe ainsi avec raison le lien entre le risque d'inondation et l'imperméabilisation des sols dont l'une des causes importantes sont les « *divisions parcellaires qui contribue [notamment] à diminuer les surfaces plantées* ».

Le 3ème objectif du PADD est donc justement appelé « *Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé* ».

Une volonté clairement affichée dans le PADD de protéger les espaces verts :

Bien que fortement touchée par l'imperméabilisation des sols, notre ville s'enorgueillit avec raison dans le document de concertation d'être une ville au patrimoine naturel et paysage particulièrement valorisé, labellisée par 4 fleurs au concours des villes et villages fleuris.

Je note avec la même satisfaction dans les orientations du PADD cette volonté de vouloir préserver les espaces verts. Ce document apporte même la garantie qu'il n'y aura « aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels ».

....mais un recul de la protection des arbres remarquables dans l'opacité :

Bien que le PADD se fixe des objectifs vertueux en matière de protection du patrimoine végétal, celui-ci est clairement réduit.

Le projet de PLU rend difficile l'établissement d'un compte précis du patrimoine arboré de la ville :

Le PLU de 2014 fournissait une carte du patrimoine végétal qui était précise et téléchargeable. Le PLU de 2015 a choisi comme mode de diffusion de sa carte le service

Calaméo où les documents ne peuvent être agrandis de manière satisfaisante et ne sont pas téléchargeables. De plus je n'ai pas trouvé dans le PLU de 2015 un bilan chiffré du nombre d'arbres remarquables contrairement au PLU 2014. Afin d'établir un compte précis, il m'a été nécessaire de compter les arbres remarquables pâté de maison par pâté de maison sur la carte de 2014 et sur la capture d'écran de mauvaise qualité du site Calaméo. Il m'a fallu une bonne heure et demie pour avoir un compte avec lequel je peux être assez confiant.

Malgré ces difficultés à obtenir les chiffres, il est indiscutable que le nombre d'arbres classés diminue très nettement :

J'établis cette diminution à plus d'une cinquantaine d'individus soit 15 % du patrimoine d'arbres classés.

Certains arbres sont retirés du patrimoine arboré de façon incompréhensible :

Par exemple sur le terrain dit « Croix-Blanche » de l'ancien hôtel des impôts, on constate une quasi disparition du nombre d'arbres remarquables. Pourtant ces arbres sont des très anciens chênes de grande hauteur (plusieurs fois la taille d'une maison). Le nouveau PLU condamnerait à terme cet îlot vert avec des arbres de l'ancienne forêt de Bondy en contradiction avec les objectifs du PADD et du document de concertation.

Un manque d'information ou une contre-information de la population sur cette mesure :

Rien n'indique dans les orientations, les documents de concertation et le PADD que la mairie diminue le nombre d'arbres classés. Au contraire les orientations du PADD laissent penser le contraire. De plus l'association QCBE, qui a été le fer de lance de la défense de cet espace et dont l'objet est de « *protéger, conserver et restaurer les espaces, ressources, milieux et habitats naturels* » est aujourd'hui inaudible. En effet Benjamin GIAMI, son président jusqu'à ce qu'il devienne adjoint au maire 2014, ne s'est pas exprimé sur ce sujet depuis l'élection municipale. Il est donc fortement probable que les riverains qui avaient été 1300 à signer une pétition contre les constructions d'appartements dans ce lieu pensent naturellement que cet espace sera préservé.

Une mesure du règlement fortement aggravante et néfaste pour la santé de tous les arbres remarquables :

Cette mesure n'est pas facile à détecter dans le nouveau règlement en l'absence de document rassemblant l'ensemble des modifications. Le retrait obligatoire pour toute nouvelle construction ou travaux autour des arbres isolés des espaces verts à protéger passe de 4 mètres à 2 mètres (« *éléments paysagers à protéger (...)* repérés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme »).

La surface vitale qui est réservée pour chaque individu est réduite d'un facteur 4 et passe ainsi de 50,3 m² à 12,6m². Or les arbres souffrent déjà en ville de la réduction de cet espace vital (leur durée de vie est souvent notablement abrégée pour cette raison), car leur système racinaire nécessaire à leur vie est généralement au moins aussi important que leur branchage. Excepté le platane qui nécessite moins de surface, la réduction de l'espace vital crée un déficit hydrique auquel s'ajoute l'impossibilité pour les racines d'effectuer les échanges gazeux entre le sol et l'air, indispensable aux racines. Le guide juridique du PLU édité par le département des Hauts-de-Seine recommande ainsi que la zone de protection pour un arbre mature soit définie « *selon un cercle qui correspond à l'aplomb des branches extérieures de la ramure* ».

La zone de protection à 2m est donc clairement insuffisante et potentiellement très destructrice pour les arbres remarquables de la ville. Cette mesure avec ce fort impact est de plus expliquée nulle part et cachée au milieu du règlement. Aucunement dans la concertation elle n'a été évoquée.

- **Question :** Je demande l'annulation de la réduction du nombre d'arbres remarquables et de la réduction d'un facteur 4 de leur espace vital (pour un retour à une distance de 4m): En effet, ces mesures sont entachées d'irrégularité par manque de transparence, car elles n'ont ni été expliquées dans les documents de l'enquête (qui évoquent plutôt des mesures contraires, cf. §4.2) ni évoquées dans les documents et les réunions préparatoires.

....et un recul des surfaces perméables et des espaces verts faisant mentir le PADD et le document de concertation :

Espaces verts créés ou étendus (0,5 ha) :

0,5 ha¹⁸ d'espaces verts est réservé autour du stade du Moulin Neuf. Contrairement à la majorité des espaces verts qui disparaissent le document de concertation est en concordance avec ce changement.

Le document d'orientation décrit les espaces verts à créés aux Vieux Pays (terrain dit « Chopin », terrains du presbytère, terrain derrière la ferme). Or ces terrains sont, soit déjà en zone UV, soit ne changent pas d'attribution dans le plan de zonage. Ils ne constituent donc pas de nouvelles surfaces d'espaces verts créés d'autant plus qu'ils sont déjà sous forme de jardins.

Espaces verts supprimés mais restitués (0,54 ha) :

La nouvelle route traversante du parc Robert Ballanger, indépendamment de son utilité, crée une coupure écologique. Sa surface de 0,54 ha est indiquée comme étant restituée « *dans les mêmes proportions à proximité, en lisière du stade de la Rosé des Vents* » (PADD). Cette surface restituée est aujourd'hui en pleine terre ce qui fait que le bilan à ce jour est un recul de surface perméable de 0,54 ha. Il faut cependant noter que cette nouvelle surface est désormais garantie par le futur PLU de ne pas être minéralisé ce qui n'était pas le cas avant.

Espaces verts supprimés sans compensation :

- Disparition d'une bande d'espace vert de 0,1 ou 0,2 ha face au Parc Ballanger pour la transformer en zone UGe.
- La réduction du nombre d'arbres remarquables et de la réduction d'un facteur 4 de leur espace vital a un impact de réduction de la surface en pleine terre de plus de 1,5 ha. Nulle part il est fait mention de ce chiffre calculé difficilement en comparant la version du projet de PLU avec le PLU en vigueur. Il n'est donc pas indiqué de compensation par rapport à cette imperméabilisation potentielle.
- La transformation des services techniques de la zone US en UH pour y faire des logements très denses est un changement radical pour notre ville. En effet, notre ville qui est labellisée 4 fleurs prépare ses plantations sur ce terrain comportant 2,5ha de serres et de champs. Ce centre horticole est un espace touristique repéré par l'office du tourisme de Seine Saint Denis qui explique : « *Classée quatre fleurs depuis plus de 10 ans, ce n'est pas un hasard si la ville d'Aulnay-sous-Bois possède un Centre Horticole à la pointe de la technologie avec une production annuelle de 245 500 plantes* »¹⁹. La disparition des 2,5 ha du centre horticole irait

en contradiction avec les objectifs affichés dans le PADD et du document de concertation qui s'enorgueillit notamment de la labellisation de notre ville (voir §4.2).

- Le rond-point du carrefour Robert Schuman est un parc arboré circulaire de 140m de diamètre qui sert d'aire de jeu et de détente aux enfants et jeunes parents du quartier du fait de son environnement protégé de talus arborés et fleuris. Avec le nouveau PLU ce rond-point passe de la zone UV à la zone UD. C'est ainsi à nouveau 1,5h de parc qui disparaît sans compensation.
 - Dans le quartier de Balagny, deux parcelles de terrain en zone US et UId. C'est 5 ha d'espaces verts qui disparaissent sans compensation. Pourtant p. 20 du document de concertation cette zone est indiquée comme zone où « *Mettre en valeur les espaces verts et grands équipements sportifs* ». Le document de concertation est donc trompeur et opposé au plan de zonage effectif du PLU, comme les cartes du document d'orientation sont tout aussi trompeuses.
 - Environ 0,8 ha d'espaces verts sont supprimés à l'extrême Est du quartier du Gros saule. La zone UV est transformée en UC. À ma connaissance il n'est fait mention nulle part de cette suppression ni d'une éventuelle compensation. A contrario le document d'orientation (p. 9) fait passer dans la longueur de ce terrain une flèche verte signifiant « *principe de continuités douces, paysagères et écologiques à créer* ». Le document d'orientation est donc trompeur, car ce corridor de zone UV est transformé en zone de logement collectif UC.
 - Face au vélodrome 3,1 ha d'espaces verts vont être supprimés pour être transformés en zone UH particulièrement dense (des immeubles jusqu'à 30m de haut et seulement 20 % d'espaces verts obligatoires, soit deux fois moins qu'en zone d'habitat collectif UC). Cette zone est un espace particulièrement apprécié par les jeunes qui viennent y jouer au foot et nombre de familles y font des barbecues le week-end. Fait aggravant, à nouveau le document de concertation est erroné ou menteur.
- **II y a donc de 14 ha d'espaces verts (ou centre horticole) dans la ville qui disparaissent sans être remplacés** seul 0,5ha sont créés et 0,54 ha sont restitués. Cette surface de disparition est l'équivalent de 9 fois le parc Dumont sans que le document de concertation ou le PADD ne fasse mention de cette mesure forte. Bien au contraire le PADD **laisse croire le contraire**, et garanti même qu'il n'y aura « *aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels.* » (voir §4.2) et met comme objectif principal pour traiter les nuisances de lutter contre l'imperméabilisation des sols (voir §4.1). Quant au document de concertation, il est **carrément mensonger** pour la majorité de ces espaces verts supprimés qui sont présentés comme zones où « *mettre en valeur les espaces verts et grands équipements sportifs* » ! Le PADD montre lui aussi une carte p. 8 qui laisse entendre que ces espaces verts sont mis en valeur et non supprimés.
- **Question :** Je demande l'annulation de la suppression de ces espaces verts non remplacés qui vont à rencontre des objectifs affichés par le PADD et qui sont contraires au document de concertation. Le caractère caché de ces modifications, voire le caractère fallacieux des documents de concertation entachent à mon sens la révision du PLU d'irrégularité.

Une nouvelle zone UH injustement dégradée en espaces verts :

La nouvelle zone de logement collectif UH comprend deux fois moins d'espaces verts que la zone UC (20 % au lieu de 40%). Cette forte dégradation n'est nullement introduite dans les documents de concertation ni évoquée dans le PADD. Aucune justification n'est donnée sur ce ratio particulièrement faible.

- **Question :** Je demande le retour à 40 % du ratio d'espaces verts en zone UH. En effet la proportion préconisée de 20 % n'est justifiée dans aucun document ni évoquée dans le PADD ou le document et les réunions de concertation. Ce taux particulièrement faible va même à rencontre des objectifs affichés par le PADD et au document de concertation. Ce manque de justification et de transparence entache à mon sens la révision du PLU d'irrégularité.

À propos de la transformation du stade nautique en logements

Le stade nautique passe de la zone US à UA.

Le stade nautique est fermé depuis plus d'un an et le maire a déclaré que sa fermeture était définitive.

Pourtant une étude, qui n'a pas été diffusée aux habitants, démontrerait que la piscine pouvait être réparée pour une somme relativement modeste par rapport à ce qui a été annoncé dans les journaux.

- **Question :** Je demande un délai supplémentaire et la jonction de l'étude sur la faisabilité de la réparation du stade nautique à cette enquête ou un report de cette modification.

Aulnay Environnement :

La protection et la redynamisation des quartiers pavillonnaires

L'objectif répété est de "préserver et redynamiser". Préserver en limitant la division des terrains et en luttant contre l'habitat indigne et les "marchands de sommeil", d'accord. Mais qu'entend-on par "redynamiser" ? Faut-il comprendre qu'il s'agit de construire sur les terrains disponibles de nouveaux pavillons ? Il ne s'agirait là que d'influer sur le dynamisme de l'offre immobilière destinée aux familles.

Ce n'est pas ce que nous entendons par "dynamiser". La tendance du secteur pavillonnaire, sa nature même, est de segmenter au maximum l'espace en petites unités d'habitation soigneusement clôturées où chacun peut s'abandonner à la tentation du repli sur soi (tout dépend bien sûr des individus, qui peuvent aussi développer de bonnes relations de voisinage). Mais la tendance est là : dynamiser, pour nous, c'est aller contre cette logique, et développer du lien social en créant des lieux de rencontre qui existaient jusqu'à la disparition quasi-totale du petit commerce dans ces quartiers. C'est aussi poursuivre dans la voie de la diversification du bâti qui est une autre caractéristique de notre zone pavillonnaire.

Noos suggérons donc de développer un habitat collectif doté d'une volumétrie modeste, ce qu'on appelle l'habitat intermédiaire (équivalent à la zone UE du POS d'avant 2008, qui pourrait faire la transition entre zone UD et UG ou éventuellement concerner un pâté de maison entre 4 rues en limite de zones industrielle ou en zone mixte comme par exemple le quartier Baligny). Ce serait une excellente façon de combler une lacune d'offre de logement à Aulnay, celle qui concerne nos jeunes en début de "parcours résidentiel", et à l'autre bout du parcours, nos aînés pour lesquels l'entretien d'un pavillon devient trop lourd, les uns et les autres ne souhaitant pas s'éloigner d'un quartier qu'ils aiment. Or rien de tel n'apparaît clans le PLU,

Thème 6 : Orientations d'aménagement et de programmation :

Aulnay Environnement :

Un objectif fondamental d'un aménagement de l'espace à Aulnay doit être de remédier aux fractures territoriales qui coupent notre commune en 3 : le Sud, le Vieux Pays, les Cités-Nord : 3 espaces avec des populations socialement assez différentes qu'il faut faire vivre ensemble, A cet égard, l'avenir des terrains PSA aurait dû venir en premier dans la liste des OAP.

Création d'un nouveau quartier sur le site PSA

Aulnay Environnement :

Le texte qui nous est soumis reste très vague et ne parle pas explicitement de constructions de logements. Or c'est l'option qui manifestement est choisie aujourd'hui, en contradiction avec les promesses (voir l'interview de M. Beschizza dans le journal de 20h sur France 2 le 21 septembre 2015).

Construire des logements sur les terrains Citroën conduit à installer une 4ème ville, séparée des Cités Nord par les parcs et des voies à grande circulation. Comment intégrer ce nouvel ensemble? Est-ce vraiment une bonne idée d'ajouter les problèmes aux problèmes?

Car on peut craindre une paupérisation à terme de ces logements qui ne pourront pas bénéficier de conditions satisfaisantes en raison du bruit et des risques générés par l'activité de l'aéroport du Bourget.

Les 200 hectares de Citroën sont en partie dans la zone de PEB (où l'on ne doit pas construire de logements) et intégralement dans la zone PGS (plan de gêne sonore) : or c'est dans cette zone que l'on prévoit de construire. Au bruit s'ajoute le risque d'accident pour un espace qui se trouve dans l'axe de la zone d'approche de cet aéroport.

Ce projet ne répond pas aux préoccupations découlant du diagnostic.

D'autre part il prévoit la percée d'une voie à travers le parc Ballanger pour accéder à ce nouveau quartier. Cela constitue une grave atteinte à ce patrimoine vert.

Nous y sommes évidemment hostiles,

Nous pensons donc qu'il ne faut pas construire de logements sur les terrains de Citroën.

Nous sommes totalement en désaccord avec ce zonage et le règlement de cette zone UH

Monsieur Hervé SUAUDEAU - 50 rue Aristide Briand :

Sur la contre-information des Aulnaysiens à ce sujet

C'est sans doute le changement majeur de ce PLU, mais la construction d'une cité sur les terrains de PSA n'est manifestement pas assumée par la municipalité et l'information des Aulnaysiens à ce sujet a été très mauvaise, voire contraire.

Réticences à vouloir diffuser le projet de PSA :

Pour rappel : il aura fallu l'intervention du commissaire enquêteur pour que le document « la Fabrique » de PSA soit joint au dossier de révision du PLU.

Bien qu'aujourd'hui ce projet soit joint au dossier de révision, il n'a pas été diffusé sur le site dédié à l'enquête publique.

On ne m'a pas empêché de prendre en photo le dossier et une copie couleur m'a été remise facilement. Pour autant le responsable du service a refusé de faire circuler la version scannée mais a préféré me donner une version papier réimprimée après un scan qui a pourtant été fait en mairie. Ma demande pour avoir une version électronique, qui aurait fait gagner du temps et du coût d'impression a été refusée. Il m'a été indiqué aussi que PSA ne leur avait pas donné non plus la version électronique, mais la mairie avec cette manœuvre dilatoire a procédé de manière identique. La version que j'ai diffusée sur MonAulnay.com, seule version en ligne, est donc un scan d'impression de scan d'impression. Le projet n'a jamais été diffusé en ligne excepté ma diffusion via l'article de MonAulnay.com.

Aucune illustration n'a été diffusée dans le document de concertation, qui aurait permis de réaliser le volume du quartier d'habitation.

Des documents qui cachent la véritable nature du projet :

Dans le document de concertation, ce terrain est bien évoqué avec l'expression « *création d'un quartier hybride sur le site de PSA* ». Une seule fois le mot « *logement* » apparaît mais rien n'est fait pour que les Aulnaysiens prennent conscience de l'ampleur du projet (5 000 à 10 000 habitants, des tours de 46m de haut, seulement 20 % d'espaces verts contrairement aux autres zones d'habitat collectif). Le terme mis en avant est "mutation fonctionnelle"

La tribune de novembre de l'adjoint à l'urbanisme dans le mensuel municipal laisse clairement entendre que la construction de milliers de logements transformant ce terrain en « *cité dortoir* » serait du fait de l'OIN de l'État. Pour un lecteur ignorant les orientations du PLU de la mairie sur ce terrain, il laisse entendre que la mairie n'avait pas de projet de construction de milliers de logements.

Des promesses de campagne électorale diamétriquement opposées au projet actuel :

Dans son tract de campagne, diffusé dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la ville en janvier 2014, le maire actuel choisissait des mots durs et précis pour indiquer très clairement son opposition à toute construction de logements sur le site de PSA « *qui deviendraient automatiquement un lieu de relégation pour ses habitants car le site est à l'écart de la vie citadine* ». Il n'hésitait pas à qualifier l'idée d'un tel projet de « *cité dortoir* ». Le projet de PSA, qu'endosse la mairie dans son PLU, est l'exact contrepied de ses promesses. On peut légitimement se poser la question si ce n'est pas la raison qui a poussé l'exécutif à ne pas trop vouloir diffuser la réalité du projet.

Conclusion et question

Les réticences à vouloir assumer la véritable nature du projet par la mairie actuelle peuvent s'expliquer par le refus de mettre en lumière la totale contradiction vis-à-vis des promesses de campagne. Cela a entraîné un déficit d'information, voire une contre-information pour les habitants. La concertation se trouve indiscutablement entachée par le manque de clarté, voire les informations contradictoires concernant la véritable intention de la mairie.

- **Question :** Étant donné l'importance du projet, étant démontré la mauvaise, voire contre-information des Aulnaysiens sur ce sujet, je demande au commissaire enquêteur de considérer la concertation sur ce sujet comme non aboutie, non transparente ou irrégulière et de renvoyer à une modification du PLU ultérieure le changement de nature du terrain de PSA.

Pétition « Aux armes citoyens »

La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrive à sa fin. Contrairement aux attentes initiales, le Maire Bruno Beschizza et sa majorité s'apprêtent à donner la ville d'Aulnay aux promoteurs. Le nouveau PLU signifie pour le site PSA :

- Plusieurs milliers de logements sur le terrain de PSA et abandon du projet de ré-industrialisation : des tours de logement de plus de 20m de haut!
- Suppression d'une partie du Parc Ballanger pour y construire une route afin de relier le quartier de la Rosé des Vents aux terrains de PSA.

Peugeot Citroën Automobiles SA

Pour anticiper le redéveloppement de son site historique d'Aulnay-sous-Bois, PSA a développé le projet « La Fabrique » dont les orientations d'aménagement sont consignées dans le Masterplan. Ce document de référence est issu d'un travail collaboratif avec les collectivités locales et l'État, et a été approuvé dans son intégralité par l'ensemble des pouvoirs publics. En particulier, M. Beschizza, Maire d'Aulnay-sous-Bois, a plusieurs fois affirmé son adhésion au projet qu'il a souhaité concrétiser en l'intégrant au PLU dans le cadre de sa révision générale. Le projet est ainsi retracé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°6.

Pourtant, les limitations de hauteurs imposées par le règlement du PLU, ne sont pas conformes aux principes exposés dans le Masterplan et sont de nature à remettre en cause la qualité urbaine et paysagère du projet.

Pour rappel, le zonage applicable à notre site est UH, UHa, UII et UIb, et les limitations de hauteur associées sont les suivantes :

Dispositions applicables à la ZONE UH : l'article UH 10 - Hauteur maximale des constructions prévoit :

10/1.1 - La hauteur de la façade principale est limitée à 17 mètres et la hauteur maximale de la construction à 20 mètres.

10/1.2 - Dans le secteur UHa, la hauteur de façade est limitée à 44 mètres et la hauteur maximale des constructions à 46 mètres.

Dispositions applicables à la ZONE UI : l'article UI 10 - Hauteur maximale des constructions prévoit :

10/2.5 - Dans les secteurs UIf et UII, à 25 mètres

A ce titre, nous souhaitons faire part des observations suivantes :

- Sur le Masterplan :
 - Les hypothèses de hauteur retenues dans le Masterplan ont été définies en tenant compte des contraintes réglementaires applicables au site (servitude aéronautique de l'aéroport du Bourget et réglementation IGH) ;
 - De plus, ces hypothèses de hauteur sont avant tout le reflet d'un parti-pris fort de la part de PSA, de consacrer la surface au sol la plus généreuse possible aux espaces naturels non imperméabilisés, à travers notamment le développement du Parc Linéaire.
 - Enfin, le Masterplan ne prévoit en aucun cas d'appliquer une règle de hauteur uniforme sur l'ensemble du site. Au contraire, le projet identifie

certains secteurs-cibles ayant vocation à accueillir des bâtiments-signaux relativement hauts, tout en préservant de larges espaces aux constructions moins élevées. En outre, le Masterplan résulte d'une réflexion approfondie portant notamment sur les gabarits et sur la préservation des percées visuelles et porte ainsi une vision raisonnée de la densité sur le site.

➤ Sur le règlement du PLU :

- Le respect des règles de hauteurs prescrites par le PLU conduirait à développer le projet avec des coefficients d'emprise au sol (CES) supérieurs à ceux prévus par le Masterplan. Or cette pratique paraît déraisonnable au vue de l'environnement urbain existant, et se trouve en contradiction avec les ambitions urbaines, paysagères et environnementales portées par le Masterplan.

Ainsi, si nous voulons conserver la qualité urbaine du Masterplan tout en garantissant sa faisabilité économique, il est indispensable de revoir les règles de hauteurs énoncées par le règlement du PLU sur le site PSA pour les mettre en cohérence avec les orientations portées par le Masterplan et que le PLU prenne en compte les hauteurs maximales inscrites dans celui-ci.

Requalification et restructuration des ZAE (Garenne, Mardelles, Barbière) et du quartier Balagny

Aulnay Environnement :

On ne peut qu'approuver cette intention, cependant il faut qu'elle ait pour base le déplacement des activités vers les terrains PSA afin de faire évoluer cette zone vers une zone majoritaire d'habitat, en y élevant les constructions qu'on envisage d'édifier sur les terrains PSA.

Renouvellement des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule

Aulnay Environnement :

Au nom du désenclavement, une voie est prévue à travers Mitry-Ambourget.

Or une forte opposition des habitants se manifeste contre la création de cette voie Nord-Sud, Elle est liée à un projet de densification sur les terrains placés en UH. Or ces terrains sont actuellement des zones de loisir. Le « désenclavement » a bon dos. le quartier n'est pas très éloigné du Vieux-Pays et peut avoir une bonne desserte de transports en commun grâce à la gare des Beaudottes qui elle-même sera une gare du Grand Paris, la reconquête du CD115 avec un TZEN est prioritaire. Le quartier a surtout besoin de rénovation (bâtiments, chaussées, espaces verts, de services publics et de commerces...).

Pour le Gros Saule, il y a des difficultés particulières et des atouts. Le quartier est tourné vers la gare des Beaudottes et le quartier de Sevran de même nom, lui aussi loin des centres. C'est sans doute avec Sevran qu'il faut créer une vraie ville. Il y a la gare, l'hôpital, les « grands commerces » (qui font coupure) et le parc du Sausset.

Un effort d'intercommunalité doit être impulsé pour penser le développement de ce quartier avec la commune limitrophe de Sevran. Un autre sujet est complètement occulté : celui des foyers de travailleurs immigrés (au Gros Saule, route de Mitry ou aux 3.000) et surtout de leurs habitants. La sur-occupation des foyers est une réalité qu'il faut mettre sur la table pour y trouver des solutions humaines.

Pétition « Aux armes citoyens »

La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrive à sa fin. Contrairement aux attentes initiales, le Maire Bruno Beschizza et sa majorité s'apprêtent à donner la ville d'Aulnay aux promoteurs. Le nouveau PLU signifie :

- Suppression du stade nautique (piscine d'Aulnay) pour des immeubles de logements

Requalification du secteur RN2 Est-Vélodrome

Aulnay Environnement :

Il est à remarquer que le schéma de développement proposé inclut dans les espaces verts à réaménager la zone au sud de Mitry, qui passe d'UV {sports, loisirs, plein air} en UH {Habitat et activités économiques}. Or il s'agit d'un espace de loisirs essentiel pour les habitants du quartier, avec des facilités d'accès et d'utilisation incomparables avec ceux du parc du Sausset.

Nous sommes opposés à !a déqualification de cette zone et à cette présentation mensongère de l'OPA dans ce schéma.

Pétition « Aux armes citoyens »

La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrive à sa fin. Contrairement aux attentes initiales, le Maire Bruno Beschizza et sa majorité s'apprêtent à donner la ville d'Aulnay aux promoteurs. Le nouveau PLU signifie :

- Suppression des espaces verts du Vélodrome pour y construire des immeubles de 20 mètres de haut ! Finis les pique-niques, les parties de foot et les rencontres conviviales pour les habitants du quartier de Savigny-Mitry.

Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays

Aulnay Environnement :

Affirmer la présence et la lisibilité des équipements culturels du Vieux Pays ne peut se faire qu'en les articulant clairement sur l'axe structurant CD 115 autour duquel va se faire le développement du centre géographique de la Commune. La construction d'une Médiathèque aux alentours du carrefour du Soleil Levant permettrait cette articulation, en créant un pôle d'attraction qui faciliterait la redynamisation du Vieux Pays. Les perspectives de cheminement vert, assurément séduisantes, ne semblent pas pouvoir être réalisées dans un avenir proche. Le carrefour du Soleil Levant mériterait une attention particulière, avec la préservation de l'ancienne auberge, autrefois limite du vieux village sur la route de Paris, et qui date peut-être du XVème siècle, et qui est assurément l'un des bâtiments les plus anciens de la commune. Or il n'est pas prévu de le conserver. Ceci témoigne d'un réel mépris pour notre patrimoine.

Cet objectif n'est servi par aucun projet concret. On voit ici le manque d'ambition du PLU.

Thème 7 : Zonage et règlement :

Aulnay Environnement :

Absence de dispositifs réglementaires permettant de lutter efficacement :

- Contre la division des terrains.

- Contre les risques d'inondation: la proportion imposée d'espace verts faible (40%) qui ne seront pas obligatoirement en pleine terre et donc inefficaces pour limiter le ruissellement, la liberté laissée de construire des parkings sur 2 niveaux de sous-sol nécessitant un cuvelage et augmentant les risques pour les propriétés limitrophes, pour ne citer que les lacunes les plus évidentes

Zone UH

Aulnay Environnement :

La création d'une nouvelle zone UH, qui prend pour prétexte la requalification nécessaire des terrains PSA, suscite toutes les inquiétudes. A Mitry, elle autorise la construction sur des zones vertes. A Balagny, elle permet d'élever des immeubles à la place de la piscine et de son bassin de 50 mètres que tant de communes nous envient. Le règlement prévoit que sur PSA, en de bruit et sur le trajet des avions, la requalification en zone UHa permettra de monter jusqu'à 46 mètres, sur la RN2 à 30m, ailleurs à 20 mètres. C'est le retour des tours! Rien de tout cela n'est apparu au moment de la concertation.

Les zones UD et UA

Aulnay Environnement :

Nous avions demandé la remise à plat du PLU pour revenir entre autres sur les modifications de 2009 qui portaient en particulier sur l'élargissement de la zone constructible. Or ces modifications sont maintenues.

Nous avions relayé le souhait de la population de voir les nouvelles constructions édifiées en retrait. Le choix laissé aux constructeurs de construire à l'alignement du trottoir ne favorise évidemment pas ce retrait.

L'objectif affirmé de permettre la création de façades urbaines continues nous inquiète. Dans des voies étroites, sans recul, l'ensoleillement ne sera pas préservé,

Concernant les risques d'inondation, rien n'est fait pour décourager les promoteurs d'édifier deux niveaux de parking en sous-sol. La multiplication de ces sous-sol profonds en cuvelage au niveau de la nappe risque d'avoir des conséquences catastrophiques lors de très fortes pluies- Rien de sérieux n'est fait dans le règlement pour mettre les Aulnaysiens l'abri de ces risques,

La Zone UA

Monsieur Hervé GENTY – 57 Boulevard de l'Hôtel de Ville

Dans la zone UA, sis Colonel Moll / Hôtel de Ville, la préemption pratiquée par la Mairie est forte dans une zone pavillonnaire. Pourtant, un bien situé en face de ma maison (57 Boulevard de l'Hôtel de Ville) préempté les années précédentes, est remis en vente par la Mairie.

Pourquoi densifier à nouveau cette zone et non celle nouvelle telle que Citroën, plus proche des centres commerciaux et du Grand Paris ?

La zone UD

Article UD 13/3 - Obligation de planter – Paragraphe 13/3-3

Cet article dispose : « Au moins 20 % de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre ».

Monsieur BEGUE :

En zone UD, il est imposé la création d'une place de parking par tranche de 80 m² de SDP (Surface De Plancher), avec un minimum de une place par logement et 20 % en pleine terre. Compte tenu de la présence d'eau en sous-sol sur la commune, il est très difficile de réaliser les stationnements en respectant cette double règle. Il serait opportun de supprimer cette notion/obligation de 20 % de pleine terre, d'autant plus qu'il existe une contradiction avec l'article 13/3-1 qui prévoit que la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % des espaces situés au-delà de la bande de constructibilité, alors que les 20 % s'appliquent à la surface du terrain.

La pleine terre doit être supprimée dans ce secteur afin de permettre une utilisation optimale de l'emprise foncière pour la réalisation de parkings, parkings indispensable dans ce secteur.

Monsieur Joseph SCHWARTZ – Architecte :

En prenant l'exemple du site situé à l'angle Jules Princet / Commandant Brasseur, l'obligation de 20 % de terre pleine ne permet pas compte tenu de la nature du sol de réaliser ce projet.

Il est proposé d'insérer dans cet article, d'« Équivalences pleine terre » à l'instar du PLU de Paris et de Montreuil.

A titre d'exemples :

- Toit terrasse avec 80 cm de terre => 85 % de pleine terre ;
- Toit terrasse avec moins de 80 cm de terre => 60 % de pleine terre ;
- Terrasse plantée => 50 % de pleine terre ;
- Haie végétalisée => 40 % de pleine terre.

Article UD 10 – Hauteurs des constructions

Monsieur André CUZON :

L'exemple de l'immeuble Nafilyan :

Si ces immeubles se trouvaient en Zone UA (centrale) la hauteur maximum en façade rue Gatouillat aurait été de 11 mètres : En effet la rue fait 8 mètres de large d'un alignement à l'autre et la règle de hauteur en zone UA indique que la hauteur de façade est calculée en fonction de la plus courte distance, comptée horizontalement, séparant la construction projetée de l'alignement opposé et en y ajoutant 3 mètres (L + 3) dans ce cas : 8 + 3 mètres = 11 mètres.

Or en zone UD cet article n'existe pas puisque jusqu'en 2009 nous étions à R+3.

A ce jour et encore avec le projet voté par la municipalité, on se retrouve rue Gatouillat par exemple : coté zone UA avec un maxi de 11 mètres et côté opposé zone UD intermédiaire avec 13 mètres de haut à l'alignement => **absurde.**

A l'évidence la modification du règlement en 2009, a été réalisée à la va-vite et à laisser passer cette incohérence et le projet actuel est aussi vite fait mal fait, car non-concerté.

Aulnay Environnement :

Des aberrations dans le règlement

La règle L (largeur de la voie) +3m, qui s'applique à la zone de centralité UA, n'est pas appliquée dans la zone UD intermédiaire. De sorte que dans les rues étroites (8m) qui servent de délimitation aux deux zones, les constructions seront ramenées à 11 mètres côté UA, et pourront monter à 13 mètres à l'alignement côté UD, en contradiction avec la volonté affichée de réaliser des transitions harmonieuses entre les zones, avec une diminution progressive des hauteurs des bâtiments. Cette aberration doit être corrigée.

Article UD 10/4 – Dispositions particulières – Paragraphe 10/2-3

Cet article dispose : «Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG ».

Monsieur Joseph SCHWARTZ – Architecte :

Cette disposition va créer des dents creuses en hauteur sur la rue Jules Princet.

Il est donc demandé de conserver la hauteur générale de la zone UD sur la Rue Jules Princet.

La zone UG

Aulnay Environnement :

Rien dans le règlement ne permet de lutter contre la division des terrains et la protection des espaces verts privés.

Monsieur Patrick DE SOUSSA – 5 Ter allée des Bosquets :

Je suis consterné de voir qu'un troisième panneau publicitaire pour la vente d'un seul terrain, situé 6 bis allée des Bosquets a été posé sur la grille.

En effet, il est déjà impossible de penser que ce terrain puisse être coupé en deux et que des maisons soient collées les unes aux autres dans notre secteur pavillonnaire.

Nous souhaitons, les voisins les plus proches, que notre quartier garde son caractère boisé et ne se transforme pas en lotissements.

De plus, le propriétaire du 8 allée des Bosquets se trouverait pénalisé puisque son terrain se retrouverait dans l'ombre.

Monsieur André CUZON :

La zone UG pavillonnaire représente 60 % de la surface de la ville.

Nous reprenons ici un tract de 2013 qui reste d'actualité malgré le passage des caméras de TF1 :

« Il n'y a plus de zone pavillonnaire à Aulnay-sous-Bois

Il est temps de faire le diagnostic de la révision du PLU de 2008, modifiée en 2009 en particulier, pour la zone pavillonnaire que tous disent défendre.

La division des terrains a été rendue plus facile par la suppression de superficie minimale, qui était déjà inscrite dans le règlement de janvier 2008.

Mais les effets étaient limités par le C.O.S. (coefficient d'occupation des sols), qui était de 0,6 avant 2008, ramené à 0,45 en janvier 2008 et finalement supprimé en 2009.

En 2009, la division des constructions en logements est aussi facilitée (elle se faisait en douce auparavant).

Résultat : nous pouvons constater que sur un terrain de 400 m² (17m sur 23m environ), on autorise une division en 2 parcelles de 200m² avec pour chaque lot 200m² de SHON (surface hors œuvre nette) remplacée par la SDP (Surface De Plancher) et un sous-sol total de 200m² qui risque fort demain d'être utilisé comme logement ou autres activités et non pas comme parking.

La construction va jusqu'aux limites séparatives de chaque côté (Ce qui n'aurait pas été possible en l'absence de division).

Le COS qui mesure la densité est de 1 ; soit plus de 2 fois ce qui était possible en janvier 2008. Si on tient compte du sous-sol, cela ferait 600 mètres carrés soit un COS de 1,5 !!!

Le terrain a été vendu à un prix modéré à une « petite vieille » pas plus informée que l'ensemble des aulnaysiens.

Il est vrai que les 40% des espaces verts sont respectés (en principe) ainsi que la hauteur (6m à la gouttière et 10 m au faîte).

Cependant les « chiens assis » peuvent occuper la moitié de la surface de la toiture.

La construction occupe donc toute la longueur sur la rue avec un véritable R+2 et six fenêtres en alignement et 4 logements ou plus ; le tout sur un modeste terrain de 400m².

Dans certains cas la division des terrains permet de ne pas respecter les 40% d'espaces verts au total : avec une nouvelle parcelle à 40% et une ancienne déjà bâtie qui se trouve du coup à moins de 40% d'espaces verts.

Les promoteurs et les marchands de sommeil font des aubaines : il faut arrêter ces abus scandaleux. Les pouvoirs publics doivent protégés les plus faibles et l'environnement.

Le débat public sur les règlements d'urbanisme n'a jamais eu lieu à Aulnay-sous-Bois, Aulnay Environnement demande pour que ce débat ait lieu que la révision du PLU soit engagée dans les meilleurs délais. Aulnay Environnement 20 février 2013 ».

Pétition « Aux armes citoyens »

La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrive à sa fin. Contrairement aux attentes initiales, le Maire Bruno Beschizza et sa majorité s'apprêtent à donner la ville d'Aulnay aux promoteurs. Le nouveau PLU signifie pour la zone UG :

- Division des pavillons en appartements et risque de généralisation des marchands de sommeil ;
- Division des parcelles et suppression progressive des jardins et de la végétation privée ;
- Suppression du COS suite à la loi ALUR sans compensation ce qui signifie bétonnage de la zone pavillonnaire.

Monsieur Antoine DESCHAMPS :

En zone UG, les rampes d'accès aux garages doivent être incluses dans le bâti. Est-ce valable également pour l'agrandissement des maisons individuelles ?

Illisible concernant la zone UG (tissu pavillonnaire) :

Plusieurs demandes :

- Il conviendrait de prévoir l'obligation de ravalement des immeubles toutes les « X » années (10, 15 ou 20 ans).
L'immeuble du 48 boulevard Floquet, non entretenu depuis sa construction il y à 60 ans, est une « verrue » dans ce secteur et il y en a d'autres sur notre ville.
- Toute modification de construction d'un pavillon sur sa façade doit être contrôlée.
Il y a beaucoup trop de modifications sauvages au détriment de leur destination d'origine (Garage muré remplacé par des pièces d'habitation sans aucun panneau d'autorisation) – Des sanctions sont à prévoir (Cf. boulevard Floquet).
- Il convient de prévoir des facilités pour des modifications de la couleur des façades (normes et couleurs à définir).

ANALYSES ET PROPOSITIONS ALTERNATIVES :

CAPADE

ORIENTATIONS RETENUES

Dans les limites territoriales de notre ville, entre les besoins (4.000 demandeurs de logements dont 2/3 sous le seuil de PLAI), les réserves foncières (non identifiées), les impositions du SDRIF, il semble être impossible de préserver les zones pavillonnaires sans un étalement urbain car densifier en créant la ville sur la ville semble amener inexorablement à tourner le dos aux attentes des aulnaysiens.

Il reste, malgré tout, à tenir compte du désir d'une majorité de français d'accéder à la propriété d'un logement après 30 ans puis ensuite d'un pavillon.

Autre donnée d'importance : l'utilisation de la voiture par une majorité de franciliens pour se rendre à son lieu de travail ; son taux de 70 % doit être pris en considération sans arrière pensée.

Nous n'avons pas l'expertise suffisante pour contester le diagnostic réalisé pour rédiger le PLH. Par contre, concernant les orientations, il y aurait lieu de se projeter à plus long terme avec une mise en perspective de la ville que nous désirons pour « après-demain », en fonction des espoirs légitimes que doit nous laisser espérer la métropolisation et, plus particulièrement, le territoire dans lequel nous nous retrouvons. De ce fait, il est des précautions à prendre, voire des actions à entreprendre pour considérer, en premier, la qualité de vie des zones pavillonnaires. Ces zones énergivores par ailleurs, sont surtout en cours de paupérisation par des divisions de parcelles que l'on n'aurait pas imaginées il y a seulement 10 ans, mais aussi par l'activisme de marchands de sommeil qui hébergent à la sauvette des personnes de ressources souvent très modestes. Ce phénomène, de surcroît, conduit à des rassemblements communautaristes qui créent une inquiétude pas toujours légitime.

Aulnay doit redorer son image et, par voie de conséquence, améliorer son attractivité en direction des parisiens et des entreprises grâce à une intercommunalité digne de ce nom. Nous devons être une ville qui cesse d'être le symbole d'une ville de banlieue au sens négatif du terme.

Pour commencer, le nouveau PLU en intégrant certaines règles, doit permettre de revenir sur la notion de bétonnage qui, politiquement, est une critique faite au « tenant du pouvoir local ». Par exemple, en zones UA ou UD, que l'on soit sur un axe dit « structurant » ou pas la largeur doit être prise en considération pour tenir compte de l'ensoleillement des vis-à-vis. Cette contrainte amènerait, dans la majorité des cas, à ce que les nouvelles constructions soient réalisées avec une marge de recul de 4 à 5 mètres et des attiques systématiques.

En ce qui concerne les parkings, il y a lieu de limiter à un niveau de sous-sol. Quant aux zones UG, il apparaît souhaitable de se contenter d'une place de parking par logement.

Pour finir, nous pensons que deux projets de grande importance mériteraient d'être mis en œuvre :

- la densification souhaitée en zone UA devrait amener à une action spécifique sur le boulevard de Strasbourg ou de nombreux commerces sont surmontés d'un logement servant parfois de bureaux et parfois étant inhabité. La largeur de la voie permet un tel projet
- l'état semble vouloir, en général, céder les terrains qu'il possède afin d'y voir se réaliser les logements qu'il attend des collectivités. Ceux la SNCF, particulièrement ceux au-dessus de la voie ferrée, pourraient être utilisés avec les précautions techniques qui s'imposent pour réaliser tout projet de logements ou de bureaux. Faute d'un enfouissement de la voie ferrée, la réalisation d'un tel projet réduirait la coupure nord-sud de la ville.

Nous réitérons notre désir de voir une piscine dans notre ville ainsi qu'une salle des fêtes couplée à une médiathèque, ce qui ne serait pas un luxe.

En attendant des maisons de quartiers, envisagées à la création des conseils de quartiers, pour commencer une maison des projets aurait tout son sens au même titre que la boutique de l'Office du Tourisme.

COMMERCE

PADD, PLH, PLU, des acronymes barbares qui rebutent nos concitoyens tout en leur conditionnant leur ville de demain.

Par une non prise en considération par le PLU des problèmes du commerce local, mais aussi de son environnement intercommunal, notre ville peut devenir une ville dortoir c'est-à-dire une ville morte au sens de ce que le commerce apporte en terme de services mais aussi de lien social.

C'est la raison pour laquelle nous avons créé un Observatoire du Commerce Local , dans un premier temps, avec la majorité des acteurs sévissant sur notre ville.

La situation évolue très rapidement et doit être prise en compte de façon micro mais aussi macro. Sur le plan local, nous avons vu s'installer un drive Leclerc à la place de Géodis, un Aldi à la place de Mondial Moquette, un Aldi à la place du Garage Renault sans qu'aucune de ces enseignes ne demande un permis de construire.

Quid à court terme de la rénovation du Centre Gallion et de son impact sur celui des Étangs ?

Quid de l'impact de la rénovation d'Oparinor après l'ouverture d'Aéroville sur l'offre commerciale aulnaysienne et de sa probable ouverture le dimanche après Rosny 2 ?

La puissance publique ne doit pas laisser la totale initiative au privé dont les intérêts doivent être concordants avec les attentes de nos concitoyens. C'est la raison pour laquelle, dans un premier temps, nous avons fait la proposition que soit revu le plan de préemption des baux commerciaux. Cet outil est à la disposition d'une municipalité pour œuvrer en faveur de la pluralité de l'offre commerciale et cela dans des périmètres déterminés comme étant à sauvegarder, voire à améliorer.

L'urbanisme commercial étant indissociable de l'urbanisme résidentiel, cette préoccupation doit être intégrée au PLU en prenant en compte également notre environnement commercial actuel et futur dont nous souhaiterions qu'il fasse l'objet d'un conseil municipal extraordinaire, conseil demandé par 800 clients et 100 commerçants depuis un an.

La prolifération des centres commerciaux régionaux comme le nom l'indique, laisse à supposer qu'ils n'ont pas l'impact d'une supérette et leur réalisation se doit d'être appréciée sur toutes les villes « touchées » d'autant que leur conception évolue pour en faire des lieux de loisirs, de culture et de sport, c'est-à-dire de quoi déplacer les lieux de vie des habitants car très peu de centres commerciaux, à l'exception de Bobigny et Épinay, sont situés en centre ville.

Une volonté significative pourrait être de créer un partenariat entre centre commercial et commerce indépendant sous la forme d'une SEMI (Sté Économie mixte) qui apporterait compétences et carnet d'adresses. En période de crise, et sans chaland supplémentaire, nous ne pouvons constater qu'un transfert de consommation qui doit être localement pris en compte.

Il ne peut être décidé, par simple réflexe, de créer des commerces parce que l'on construit des logements. La zone UH ne doit pas permettre, hors d'une vision d'ensemble, d'accroître l'offre commerciale comme cela peut être envisagé sur le site de PSA et la ZA de la Barbière.

Par ailleurs, les marchés représentant des commerçants non sédentaires n'en apportent pas moins un plus aux aulnaysiens mais cette activité ne peut être dissociée de celle des sédentaires, ce qui rend complexe le traitement de ces différents aspects du commerce qui sont malgré tout très liés tout en gardant à l'esprit de maintenir un service à nos concitoyens.

Il est regrettable que les études diligentées ne soient pas en notre possession avant la fin de l'enquête publique.

DEPLACEMENTS – CIRCULATION

Pour cet autre chapitre qu'est «le déplacement, la circulation, le stationnement», nous constatons que le PLU, dans sa conception d'aujourd'hui et de demain, est très lié au centre gare et aux axes structurants sachant que n'est pas le Baron Haussmann qui veut !

Ce sujet est également indissociable de l'urbanisme quand on imagine d'installer un BHNS sur la CD 115, axe sur lequel a déjà été réalisés, et seraient réalisés des immeubles en limite de propriétés, contrairement à Villepinte.

L'offre et la qualité des transports ne peuvent laisser espérer une réduction sensible de l'utilisation de la voiture qui doit continuer à trouver sa place, mais rien que sa place.

L'accroissement du trafic, particulièrement de transit, a amené à sacrifier des rues communales en leur faisant supporter une circulation intercommunale. Avec les villes

voisines, il est nécessaire de revoir l'efficacité des autoroutes, des RN et des CD car leur engorgement conduit à des flux parasites, parfois objectivement facilités par la Ville, ce qui rend la vie des riverains particulièrement perturbée. De surcroît, la valeur patrimoniale de ces pavillons s'en trouve réduite, sans que la taxe d'habitation soit abaissée.

Ces voies principales représentent des voies de contournement si elles sont bien utilisées car leur transformation pour certaines en boulevard urbain (RN 2) ou en réduisant la largeur d'une voie pour les besoins du BHNS (RN 3) conduit à un éclatement du flux sur des artères secondaires.

Cette situation a été actée en 2008 en distinguant par la vitesse (50 km/h) des voies canalisant du transit de celles qui étaient épargnées (30 km/h)

Concernant la A3, des mesures conservatoires doivent être trouvées faute d'avoir créé cet axe sans se soucier des riverains pour lesquels une sortie de la zone de bruit ne serait que leur rendre justice d'autant que la nuisance est autant sonore qu'olfactive.

Pour commencer, la réalisation d'un bitume drainant et insonorisant et la remise de la limitation à 80 au lieu de 110 seraient les premières mesures à obtenir.

Ensuite, la réalisation d'un mur antibruit et la fin de la réalisation de l'échangeur de Bondy Nord seraient une véritable amélioration de ces quartiers qui se paupérisent pour ces seules raisons.

Aulnay se projette dès maintenant dans le Grand Paris Express et se doit de prévoir l'impact de cette 2ème gare au carrefour de l'Europe qui, au-delà d'une desserte de banlieue à banlieue conduira à des aménagements spécifiques tels que des parkings, non prévus à ce jour et bien utiles, pour favoriser les banlieusards plus éloignés de se rendre à Paris par les transports.

L'importance du stationnement pour une zone commerciale montre à l'évidence ce que représente, qu'on le veuille ou pas, l'automobile dans notre vie.

Cette deuxième centralité doit être maîtrisée au regard du quartier du centre Gare dont le développement reste très lié à la proximité d'un moyen de transport. Moyen de transport dont on pourrait rêver l'enfouissement des voies mais aussi la réduction des gares routières du fait de la métropolisation mise en place. En effet, plus rien ne justifie, par la suppression des trains directs Paris que de nombreuses liaisons de bus se terminent en centre ville, agrandissant de ce simple fait, la coupure de la ville.

Cette métropolisation libérant une voie ferrée, il serait grand temps d'accélérer la mise en œuvre de la desserte de Roissy (CDG express) à toute fins de réduire la circulation sur la RN 1 où sont constatés les pics de pollution les plus importants de France.

Nous trouvons, par voie de conséquence, pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, bien anachronique que les études sur le plan de déplacement ne nous soient portées à connaissance que dans 3 mois, c'est-à-dire en 2016. Ces études semblent vouloir être démarrées sans que l'on nous demande ce que nous pouvons en attendre en termes d'état des lieux et d'objectifs.

La réalisation d'une station d'Auto Lib, de pistes cyclables à contre sens, de modifications du boulevard André Citroën restent des préoccupations que nous voudrions partager.

Notre territoire devant devenir aéroportuaire, nous pouvons malgré tout rester vigilants sur les zones de bruit identifiées sur le site de PSA mais aussi sur celles qu'il faudrait faire prendre en considération, compte-tenu de la faible altitude à laquelle passent certains avions qui prennent la direction de l'Ouest.

ECONOMIE – EMPLOI

Équilibrer sur une même ville emploi et logement est un objectif difficile à tenir, mais il reste néanmoins nécessaire de traiter ces 2 préoccupations de concert, un bon réseau de transport étant la solution au problème de l'éloignement mais pas celui des recettes fiscales d'une ville dont l'appauprissement est rapide comme à Sevran après la fermeture des usines Westinghouse et Kodak.

L'état, en créant un CDT qui longe la ligne 16 du GM Express entendait pousser les villes la composant à travailler ensemble au sport, à la culture mais aussi au développement économique.

Ce CDT n'a pas eu vocation à représenter comme pour Plaine Commune un des futurs territoires de la métropole du Grand Paris, mais il a son importance quant à l'accord intercommunal arrêté en terme de logements, accord non signé par Livry-Gargan. Par contre, il y a tout lieu de penser que compte-tenu de la caractéristique du T7, ce territoire représentera un cluster aéroportuaire et aéronautique offrant des synergies de développement économique listées par le Medef, la CPME et la CCI Ile-dé-France.

Par voie de conséquence, il apparaît naturellement que le site de PSA est au cœur d'un territoire dont on doit assurer le développement économique mais qui ne doit pas servir prioritairement à construire des logements.

Non seulement le PLU doit devenir rapidement intercommunal, mais le futur de notre territoire doit être réfléchi sans tarder pour mutualiser nos équipements et assurer des gains financiers susceptibles d'être utilisés autrement.

La création de la métropole, sans la suppression des départements, est une aberration au regard de l'objectif qui est de simplifier le mille-feuille à l'origine de l'augmentation des dépenses de fonctionnement de nos collectivités territoriales.

SPORT ET CULTURE

Des études récentes sur les principales villes d'Île-de-France ont permis d'apprécier ce qui faisait l'attrait des villes les unes par rapport aux autres au regard de tout ce qui concourt à la qualité de vie d'une ville.

La densification influe sur les équipements qu'il faut réaliser pour maintenir, voire pour améliorer, l'offre culturelle et sportive par exemple.

Sur le plan culturel, le CDT-PPNE devrait favoriser Aulnay en concentrant l'offre culturelle des 5 villes concernées, sur notre ville. Que va-t-il advenir de ces projets sachant la volonté de la ville de Livry-Gargan de tourner ses efforts vers le T9, le CDT étant, du point de vue de cette municipalité, à dissoudre. D'ailleurs, leur première décision était de ne pas valider l'accord intercommunal concernant NOS engagements en terme de logements, ce qui conduit à imaginer de faire partager nos projets dans ce domaine avec nos futurs voisins du T7.

Si, sur le plan des activités nautiques, il semble indispensable de prévoir un équipement local (sauf à imaginer de couvrir le bassin extérieur de 50 m ce qui en ferait une piscine olympique) pour bien d'autres équipements il faut mutualiser leur utilisation. Quelques pistes existent déjà avec le centre équestre (à Tremblay) avec le gymnase de PSA (utilisé par les villes du SEAPFA dont l'avenir est de se fondre dans le T7) avec le Colisée (espéré par Tremblay) et le vélodrome d'Aulnay dont le projet d'utilisation généralisée est retombé dans les oubliettes depuis mars 2014.

D'autres équipements de quartiers sont particulièrement attendus dans le sud de la ville du fait de la fracture existant par la voie ferrée. Cette coupure il est non prévue de la réduire, mais elle s'agrandit du fait de l'importance des gares routières. Un gymnase a été démolie pour permettre la création d'un 7ème collège. Mais il se trouve qu'actuellement, le nouvel équipement appartenant au département n'est plus utilisé par les clubs et les associations du fait de la tension avec la ville.

Par ailleurs, la nouvelle offre cinématographique est concentrée au nord de la ville, principalement pour répondre à la création d'un autre multiplexe à Aéroville. Dans les zones pavillonnaires se trouvaient, avant la réalisation des grands ensembles, 4 salles de cinéma qui font cruellement défaut.

Document de Monsieur Christian PICQ – 5 impasse des Marronniers – 93600 Aulnay-sous-Bois

A l'occasion d'un projet définissant le futur de la ville d'Aulnay pour plusieurs décennies, je souhaite faire part de mon analyse de la ville d'Aulnay, d'un Aulnaysien lambda mais qui y vit depuis ... 68 ans, analyse certainement plus pragmatique que toute étude technique sortie souvent de bureau d'études où bon nombre d'éléments tels que l'histoire de la ville, son passé ou ses rapports humains pourtant si importants...sont plus ou moins déclinés : « *il n'y a pas d'avenir sans passé* »

La ville d'AULNAY peut globalement se scinder en trois secteurs, trois villes presque distinctes, source de grandes difficultés pour une équipe municipale chargée d'élaborer un PLU qui devrait pourtant satisfaire tous les Aulnaysiens.

Trois secteurs géographiques différents au niveau de l'habitat et en conséquence des catégories sociales qui en fait a souvent déterminé un grand nombre d'orientations municipales, on ne conduit pas la même politique dans l'un ou l'autre secteur.

PREMIER SECTEUR

Le sud de la ville, se situant au-delà de la voie ferrée qui aura toujours partagé la ville, avec peut être deux espaces différents mais attractifs : un centre gare sud modifié récemment par de nouvelles et nombreuses constructions d'habitat collectif, véritable centre ville regroupant de nombreuses structures, commerces, gare, parc paysager, divers services de santé.... et au-delà, une zone pavillonnaire qui a toujours fait le charme d'Aulnay grâce à un passé de plus d'un siècle de l'installation de Parisiens aisés recherchant un lieu de villégiature.

C'est bien entendu la vitrine de la ville, notamment avec son boulevard de STRASBOURG, fleuron d'Aulnay mais que l'on pourrait juger peut être bien limité en centre d'intérêt pour une population de 83 000 habitants.

Pratiquement pas ou peu de logements sociaux si ce ne sont les HLM du Clocher implantés ici depuis plusieurs décennies et à signaler pour de futurs projets une intégration réussie au sein de la zone pavillonnaire et plus récemment le quartier de Chanteloup qui au contraire des HLM du clocher, représente une trop grande concentration de population au même endroit.

AUJOURD'HUI:

Bon nombre d'habitants des quartiers sud sont le plus souvent d'anciens aulnaysiens , mais dont le renouvellement reste limité, peu de nouveaux habitants venant de l'extérieur de la ville comme par le passé, davantage un turn over interne d'Aulnaysiens qui recherchent ce secteur suite par exemple à une amélioration de leur statut professionnel car l'un des

objectifs d'un Aulnaysien de souche est souvent d'habiter le sud de la ville qui assurément représente un environnement plus agréable que n'importe quel autre secteur d'Aulnay.

Mais, contrairement à ce qui a peut être contribué à une certaine époque à la popularité d'Aulnay-sous-Bois dans son environnement, il est désormais peu probable ou exceptionnel qu'une famille aisée s'installe à Aulnay Sud. Il est certain que certains événements et le chiffre du 9 3 n'y encouragent malheureusement pas...

Par contre, il existe une certaine solidarité des habitants de la zone pavillonnaire qui cherche à protéger ce que l'on pourrait appeler leur patrimoine, ce qui peut à la rigueur se comprendre, mais excluant toute nouvelle possibilité d'une évolution nécessaire de l'urbanisme, refusant le plus souvent le moindre changement du quartier sud : les derniers exemples des combats de la population de ce secteur le démontrent d'ailleurs : mobilisation pour des prévisions de constructions sur des biens fonciers existants / la croix blanche, Monnier... sont significatifs

De ce fait, on constate depuis ces dernières années la mort lente de petits quartiers répartis au sein de cette zone pavillonnaire et qui représentaient des lieux de vie notamment par des commerces de proximité, boulangerie, boucherie...aujourd'hui en partie disparus (place Camelinat, gros peuplier, aligre...) Quelques pavillons de caractère subsistent encore mais ont besoin le plus souvent de restauration importante. De plus, dans la mesure où l'évolution de la ville dont la démographie s'est davantage concentrée dans les quartiers centre et nord, le secteur sud est resté sur sa notoriété passée, sans une modernisation en conséquence.

PROPOSITIONS :

- Il semble indispensable de redynamiser le quartier sud d'Aulnay qui a certainement tendance à se replier sur lui-même où progressivement des pavillons tombent parfois en désuétude, voire même certains abandonnés, des commerces se ferment, et une population certainement en manque de renouvellement du fait d'une offre immobilière, notamment de qualité, presque inexistante qui n'attire plus autant que par le passé.
- Ainsi, la réalisation de quelques petits immeubles de standing à taille humaine (3 étages maxi), implantés sur des emplacements recherchés pour ne pas apporter ou peu de nuisances aux pavillons existants permettrait ainsi d'attirer à la fois une nouvelle population extérieure aisée (pas de possibilité aujourd'hui), mais aussi permettrait aux habitants vieillissant particulièrement attachés à leur quartier qui n'envisagent absolument pas d'habiter dans un autre secteur d'Aulnay, de quitter leurs pavillons tout en restant dans leur quartier, permettant ainsi à leurs enfants de s'installer dans leurs propres pavillons.
- La rénovation du boulevard de Strasbourg (jamais envisagée): Un projet urbanistique d'ampleur pourrait voir le jour sur le boulevard de Strasbourg qui représente presque à lui seul toute la notoriété (qui s'étiole malgré tout progressivement), de cette ville de 83 000 habitants.

En effet, ce boulevard n'a aucune harmonie urbanistique (conséquence malheureuse de tous les projets réalisés au fil des années, au coup par coup sans aucune unité globale), pavillons et immeubles de toutes les époques, de toutes les tailles, 6 étages coexistant avec 1, 2 étages . Or, le principe actuellement à la mode de « construire la ville sur la ville » rarement partagé avec raison d'ailleurs, prendrait ici toute sa pertinence en harmonisant notamment les hauteurs des constructions déjà existantes sans préjudice pour qui que ce soit. Toutes les

conditions semblent en effet réunies : une voie très large bordées d'arbres imposants (pas de vis-à-vis), avec tous les avantages d'un centre ville, gare, commerces, et toutes les structures de proximité qui attireraient certainement un grand nombre, non d'investisseurs mais de propriétaires pour habiter dans un cadre agréable et pratique. A noter notamment que l'ensemble des nouveaux immeubles de ce secteur, 14 juillet, Bondy..., souvent contestés, ont tous été achetés et occupés rapidement alors que de nouveaux appartements situés aux abords de l'ensemble des 3000 ne prennent pas preneur depuis plus d'un an. (On peut citer par exemple l'immeuble même impressionnant de la place de la gare/route de Bondy, pourtant si critiqué à l'époque, qui représente aujourd'hui un lieu d'habitation particulièrement recherché).

- On peut aussi regretter qu'aucune étude urbanistique ne soit envisagée et cela même depuis de nombreuses années sur l'ensemble du secteur comprenant la place de la gare, le parking extérieur et les terrains SNCF qui valoriserait particulièrement le centre ville.

En conclusion, il semble nécessaire pour la « bonne santé » de la ville d'Aulnay de préserver l'ensemble de ce secteur tout en cherchant à le dynamiser soit prioritairement d'attirer une nouvelle population.

SECOND SECTEUR

Situé entre la voie ferrée et le vieux pays, secteur de transition entre le nord et le sud d'Aulnay où l'on trouve certainement la plus grande mixité de la ville au niveau de l'habitat et par conséquence des catégories sociales, avec des infrastructures caractéristiques de la ville.

L'habitat : amalgame d'habitations collectives anciennes et récentes surtout dans le centre nord, à la fois privatives dans le centre nord et publiques au vieux pays (HLM) et de pavillons souvent plus modestes que dans le sud, repartis le plus souvent au sein de ces immeubles, dont certains déjà détruits ou voués à la destruction pour des raisons immobilières confortées par le PLU de ces dernières années et de nouveau reconduit à l'identique dans ce secteur tel notamment que la hauteur des constructions que la population a pourtant tant décriée par la manifestation aulnaysienne de Juin 2010 et plus récemment par la non reconduction d'un maire responsable en partie de ce « bétonnage ». Un grand nombre des appartements privés surtout dans le centre nord sont davantage occupés par des locataires que par les propriétaires, des investisseurs notamment pour les nouveaux immeubles, des investisseurs qui n'envisagent pas d'habiter dans ce secteur...

La Structure Sociale : un secteur qui accueille des catégories de population très larges, s'étendant de catégories sociales (HLM) à des classes moyennes voire aisées (peu) mais qui progressivement se transforment par l'installation d'habitants, souvent pas d'origine française, arrivant de l'extérieur, en considération des prix, mais aussi des quartiers nord en raison le plus souvent d'une situation personnelle qui s'améliore et qui souhaitent « s'évader » des grands ensembles pour s'installer dans les pavillons de ce secteur parfois modestes à « retaper » et moins chers que dans le sud. Transformations inquiétante de ce secteur qui se dégrade régulièrement, une nouvelle population qui s'approprie progressivement le quartier et davantage de locataires le plus souvent de passage...

L'infrastructure : un secteur, en particulier au vieux pays, qui concentre de nombreux équipements, souvent lieux importants de rencontres de la population aulnaysienne:

L'ensemble sportif du moulin neuf, le conservatoire de musique, l'école d'art appliquée, la ferme du vieux pays, le centre culturel Prévert ou encore la place de l'église classée Saint Sulpice mais aussi des marchés et des commerces qui représentent un atout favorable à ce quartier qu'il faut à la fois préserver mais aussi dynamiser ; nous sommes dans le centre historique d'Aulnay-sous-Bois qui malheureusement a été plus ou moins défiguré par la construction d'immeubles et de tours HLM...

AUJOURD'HUI :

- Une avenue Anatole France qui était pas le passé, la seconde avenue la plus commerçante, la plus fréquentée d'Aulnay-sous-Bois, notamment aussi par sa proximité avec la gare mais qui au cours de ces dernières années est devenue plus un simple lieu de passage qu'un lieu de vie : fermeture des commerces de proximité dont pour certains le rideau de fer est baissé depuis bien longtemps et parfois remplacés par des commerces très diversifiés : sandwicheries, épicerie polonaise ou roumaine, boucherie hallal, coiffeurs africains et arabes, massage indien, onglerie chinoise, pompes funèbres musulmanes ... qui a donc une influence sur la fréquentation .
- Une modification de la population à la fois :
 - Une population vieillissante notamment dans les pavillons mais qui, contrairement au sud d'Aulnay, n'est pas attachée à ce secteur pour des raisons de transformation du secteur, concentration de la population, dégradation de l'habitat : soleil, vue, bruit..., modification du tissu social..., donc qui part dès que possible ou qui est soumise aux offres immobilières facilitées par un PLU de zone UA, toujours favorable aux promoteurs : comment supporter la construction d'un mur de 20/23 mètres de haut en mitoyenneté de son pavillon qui représente le plus souvent tout l'effort d'une vie... !
 - Une population de locataires relativement jeunes recherchant dans les nombreux immeubles anciens et neufs du centre nord, un premier logement pour un simple passage avant de trouver soit moins cher ailleurs, soit un logement social soit parvenir à l'accession, d'où l'orientation actuelle de ce secteur de devenir une ville dortoir.
 - Une population souvent d'origine étrangère qui trouve à se loger à bas coût dans des immeubles du secteur devenus vétustes et confortée aussi par l'installation de ces commerces « exotiques ».
 - Dans l'ensemble un secteur qui se paupériser.
- Une circulation devenue très difficile car en grande augmentation que les rues actuelles de ce centre ville conçues à une autre époque ne peuvent plus accueillir dans de bonnes conditions, mais aggravée aussi par les circulations intenses de bus de deux gares routières.
- De plus, contrairement aux objectifs d'un PLU qui envisage toujours une concentration démesurée autour d'une gare, il n'est pas possible d'en regrouper tous ses utilisateurs autour, 20 000, 30 000... sur Aulnay ? au risque aussi de détruire un minimum de qualité de vie aggravé ces derniers temps et qui d'ailleurs n'attire pas de véritables propriétaires qui investissent mais qui n'y habitent surtout pas. Les projets immobiliers récents n'ont pas pris en compte les structures existantes qui ne peuvent pas recevoir une population déjà concentrée, sans en fixer des limites, aucune étude à ce sujet... La proximité d'une gare, même pour ses utilisateurs ne représente pas toujours l'unique

choix d'habitation..., combien d'utilisateurs de ce moyen de transport préfèrent se loger dans des secteurs plus aérés, dans un environnement plus agréable.

PROPOSITIONS :

- Les projets urbanistiques, s'ils paraissent indispensables, doivent donc conserver un caractère humain surtout dans des secteurs aussi exiguës conçus dans le passé et qui ne sont pas extensibles, des immeubles de 3 étages voire 4 mais en attique, des immeubles en retrait de la voirie avec la partie végétalisée obligatoire en façade et non en arrière, cachée, apportant ainsi une certaine aération, pour exemple l'immeuble de la place l'Herminier en est un modèle, et dont l'implantation ne doit pas nuire à la qualité de vie des riverains ce que quiconque est en droit d'exiger : respect de l'ensoleillement, de la vue et du calme.
- Il semble aussi indispensable d'envisager le retour de commerces plus traditionnels, notamment dans l'avenue Anatole France, peut être par une préemption plus sévère des baux commerciaux par la municipalité.
- Une révision de la circulation du centre Nord dont la circulation des bus de la gare routière nord engluée dans les voies étroites « du passé » serait aussi à revoir totalement.

TROISIEME SECTEUR

Enfin, le nord de la ville, les quartiers les plus récents d'Aulnay, des années 1960, date de prédilection des réalisations des grands ensembles construits soit disant pour palier à un afflux de population, construit le plus souvent à la hâte, sans véritable étude urbanistique environnementale, sans anticipation sur l'avenir... On en paye aujourd'hui le bilan mais comment comprendre que de telles expériences si désastreuses ne permettent toujours pas d'en tirer les conséquences... ?

Dans la mesure où ni le gouvernement (récentes déclarations suite aux émeutes des grands ensembles des années 2005, voilà 10 ans, constatant en grande partie l'échec des plans de rénovation), ni les élus locaux, ni les associations malgré des efforts financiers et humains certainement démesurés n'ont réussi aujourd'hui à endiguer le malaise de ces cités, comment pourrais je me permettre en tant que simple citoyen d'apporter une quelconque proposition au renouveau des quartiers nord d'Aulnay... ?

REMARQUES DIVERSES

- Concernant les propositions d'une nouvelle zone UH en particulier sur le site PSA, au risque de me répéter, l'expérience des échecs du passé ne semble pas avoir été pris en compte par l'ensemble des décideurs, élus, préfets voire même urbanistes qui malheureusement ne se sentent pas concernés peut être à titre personnel par de telles situations insupportables.
Comment souhaiter reproduire un 3000 bis ? Sans commentaire !
- Comment avec 35 % de logements sociaux et une telle concentration de nombreux grands ensembles (les 3000, Gros Saule, Savigny, Mitry, Balagny...), un préfet peut-il réclamer une augmentation de logements sociaux à Aulnay sous Bois... ? Sans commentaire !
- La suppression du COS suite à la loi ALUR est également une aberration qui permet ainsi, juste pour exemple parmi tant d'autres ou de prochains, de voir se construire

dans une zone pavillonnaire un pavillon sur un terrain de141 m² ! Sans commentaire !

- Le découpage de certaines zones d'application du PLU : UA, UD, UG, UC..., semble parfois incompréhensible dans la mesure où celui-ci peut par exemple partager à la fois un quartier ou des rues en zones différentes... !
- Quelles explications pour envisager de possibles constructions sur des lieux qui sembleraient pourtant intouchables tels que piscine, serres municipales.... ?

QUESTIONS A PRIORI HORS DU PROJET DE PLU :

CAPADE :

D'autres sujets mériteraient d'être développés mais nous ne ferons que les évoquer sans ordre préférentiel mais toujours au regard de l'enquête dont vous êtes le commissaire :

- l'imperméabilisation des sols non respectée (et son impact sur le réseau d'assainissement à saturation lors des gros orages) reste préoccupante et à traiter sérieusement.
- le projet d'une usine de méthanisation à proximité de l'usine de traitement des eaux ne peut pas être rayé des préoccupations de nos édiles sans une concertation minimum.
- les coûts de l'énergie et de l'eau affectent durement le budget des ménages et méritent d'être réexaminés dès l'entrée dans la métropole et le T7.
- l'action de la PM avec les moyens nouveaux qui sont les siens doit nous assurer un respect de la signalisation qui elle-même doit être cohérente (stationnement, vitesse, poids lourds, etc...)
- pour les Anciens qui se trouvent seuls, un système «ALARME» sous la forme d'un pendentif ou bracelet relié directement à la PM.
- pour les personnes ayant du mal à se mouvoir, les pères, les mères qui promènent un nouveau-né, que la police municipale ou nationale applique la loi et verbalise les stationnements sur les trottoirs.
- ne pas tolérer que les cafés (en particulier sur le boulevard de Strasbourg) bloquent 80 à 90 % du trottoir : passage pratiquement impossible du fait des terrasses
- augmenter au maximum la présence de la police (aussi bien nationale que municipale) dans les endroits qui semblent « peu fréquentables » à certaines heures - gare, parking avenue Dumont et voire même place du Général Leclerc).
- la mixité dont on parle beaucoup sans jamais bien savoir comment la mettre en œuvre, nécessite que dans cette perspective du vivre mieux ensemble la laïcité, dans le respect des religions et réciproquement, soit la règle absolue.
- les mutualisations que nous avons évoquées souvent dans ce mémoire ont bien entendu un impact sur les impôts sachant que nous sommes tous des citoyens, des électeurs mais aussi des contribuables. A cet égard, le coût des frais de fonctionnement de la ville et le pourcentage des arrêts de travail du personnel (10 % contre 5 dans le privé) méritent de comprendre le pourquoi de cette différence.
- Le désert médical vers lequel nous nous dirigeons nécessite de redéfinir les objectifs du CMES.

Non signé concernant la zone UG située au sud de la gare RER B principalement et autres :

Concernant la circulation place de la gare au niveau de l'entrée du parking souterrain à deux étages, le parking est vide toute l'année au 2^{ème} étage souterrain et à moitié vide au 1^{er} étage souterrain.

On ne peut pas sortir ou rentrer depuis qu'il a été installé un feu rouge – rue Édouard Cornefert : 2 voitures bloquées au feu rouge empêchent de rentrer ou sortir. Il faudrait déplacer le feu en face du guichet du parking et ne pas toucher à l'autre feu rouge sur l'autre trottoir.

Concernant la rue en face, le pont Maillard de la gare, les gens sont obligés de passer par la Sécurité Sociale et le boulevard Lefebvre. Alors qu'on pourrait en faisant un rond point de 10 mètres de large et sans piétons (avec le trottoir où sont stockées scooters et motos) et « une colonne de voutes (sans aucune garantie sur la lecture) » éviterait de voir de nombreuses voitures rouler en sens interdit pour s'engager dans cette rue.

Il est classique de voir rue de Cannes des sous-sols inondés les jours de pluie.

Il faudrait à proximité de Parinor éventuellement où il y avait Citroën provoquer l'implantation d'une jardinerie, genre Jardiland, car il n'y a plus un marchand de graines et articles de jardins à Aulnay.

CAS PLUS « PARTICULIERS » :

Monsieur Jacques RIOT – 15 rue Paul Langevin

Propriétaire d'un terrain situé 22 rue Paul Langevin (Cadastré BP 205 pour 402 m²), sur ce terrain constructible, j'ai planté en 1971, 3 arbres (Cèdres) qui ont été classés par la Mairie (J'ignore l'année).

A ma grande surprise, j'ai appris qu'il était de les supprimer sans les replanter sur la même parcelle.

De ce fait, mon terrain devient inconstructible : c'est tout de même surprenant d'être pénalisé pour avoir moi-même planté ces arbres.

Je demande donc le déclassement de ces arbres pour retrouver la liberté d'utilisation de ma parcelle.

Parcelle N° 57 située au 8 avenue Germain Papillon propriété de Monsieur Pierre MUCHERIE :

Suite à la consultation concernant le nouveau Plan Local d'Urbanisme de ma commune, il apparaît, en effet, un changement d'affectation de la zone jouxtant mon terrain de type UDa en type UG.

Propriétaire de la parcelle n° 57 située au 8 avenue Germain Papillon, je demande de l'inclure dans cette nouvelle zone UG.

La maison, intégrée dans ce quartier pavillonnaire, quoique en bordure de zone, fait partie de l'histoire de notre ville. Je me permets de rappeler qu'elle a accueilli le peintre UTRILLO. Elle ne semble pas concernée par les projets de densification prévus et nécessaires. J'ai le désir de préserver ce patrimoine.

J'appuis ma demande sur :

- La volonté de la Mairie actuelle à vouloir préserver les quartiers pavillonnaires tout en recherchant une densification "construite" du quartier gare RER, alliant anciennes, nouvelles habitations et commerces.

- Les différentes remarques incluses dans le dossier consultable effectuées par les différentes associations et administrations : CAPADE du 10/10/15, Aulnay environnement du 30/09/15, la DRI du 12/05/15 et 30/09/15 et la CCI du 11/09/15. Toutes prônent la protection des quartiers pavillonnaires existants et sont favorables à une seule densification "le long des axes principaux".
- Un avis du département de la Seine St Denis du 23/09/15 évoque la préservation de la villa COSTE au 11 de la même rue.

Madame Françoise DELPLACE et Monsieur Guy LALOUM – 11 rue Joseph Berger :

Projet de parc de la rue Jules Princet :

Notre maison est située 11 rue Joseph Berger et est attenante à la fois au petit bois qui serait transformé en parc et à un entrepôt qui sera détruit et dont le terrain serait utilisé pour aménager une entrée de parc.

De fait nous souhaitons que les aménagements prévus soient conçus au mieux avec des clôtures et murs adéquats. Actuellement, il n'y a pas de séparation entre notre maison et l'entrepôt et le mur qui donne sur le petit bois est trop bas.

Nous sommes aussi inquiets de l'accroissement de fréquentation que cela va créer entre nos maisons, pour la sécurité et la quiétude que nous recherchons. Déjà plusieurs maisons du voisinage ont été cambriolées.

Monsieur Richard MOEUNG – 30/32 rue Turgot :

Propriétaire du garage « Thi Prestige » - 30 rue Turgot, je demande la requalification de mes parcelles actuellement en zone UG.

Mon garage, existant depuis de nombreuses années et en aménagements structurels constants, est en mixité avec un grand bâtiment de France-Télécom et mitoyen sur l'arrière avec les activités faisant face à l'autoroute.

Il me paraît logique et cohérent avec la physionomie du secteur que mes parcelles soient retirées de la zone UG pour être requalifiées dans une zone mixte, sans aucune gêne pour les riverains de la rue Turgot.

Monsieur Nicolas VERCKEN – 12 avenue Louis Barrault :

Concernant la requalification de l'annexe du Collège du Parc de zone US en UD, celle-ci était prévue car l'annexe a vocation à être détruite. Néanmoins cela va porter gravement atteinte au caractère essentiellement pavillonnaire de l'îlot entre Gros peuplier / Jean-Jacques Rousseau / Louis Barrault / Paul Langevin.

A défaut de pouvoir requalifier cette parcelle de la zone US en UG, alors à tout le moins, il faudrait requalifier l'ensemble de l'îlot ci-dessus en UD pour créer un ensemble cohérent et permettre aux propriétaires des pavillons de pouvoir valoriser leur bien auprès de promoteurs souhaitant investir sur l'îlot.

A minima, requalifier les numéros 10, 12 et 14 de l'avenue Louis Barrault en UD pour créer potentiellement une parcelle cohérente constructible.

Monsieur Philippe TELLIER – 9 rue Berteaux :

Habitant rue Berteaux n° impair, nous demandons de requalifier la zone UD située dernière la gare routière Nord en zone UG comme avant la modification de 2009.

Cette zone pavillonnaire est intégrée dans le tissu urbain depuis les années 50. L'équipe municipale semblait vouloir préserver les zones pavillonnaires mais notre secteur a été oublié lors de cette modification. Le quartier est déjà très dense en population avec des rues saturées par les nombreux bus sortant de la gare routière, et manque de structure d'accueil pour les enfants si de tels immeubles (zone UD) devaient être construits.

Terrains cadastrés BH 202, BH 261 et BH 104 sis 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux à Aulnay-sous-Bois (93600) :

Cette demande concerne :

- Madame Danièle CHAUVIN – 3 rue du Docteur Roux propriétaire des parcelles BH 104 et BH 261, 3 rue Docteur Roux et 1 bis rue Victor Hugo, pour une superficie totale de 845 m², qui constituent actuellement sa résidence principale. Mais veuve depuis 3 ans de Monsieur Rémi Chauvin, architecte, elle se trouve aujourd'hui dans l'impossibilité physique et financière de continuer d'entretenir ce bien. Elle a ainsi décidé de le mettre en vente dès la fin de l'année 2013. Dans ce contexte, une promesse de vente a été conclue au profit de la Société "Pierre Etoile" le 27 mars 2015.
- Monsieur et Madame Pierre FABREGUETTES – 5/7 rue du Docteur Roux propriétaire de la parcelle BH 202 pour une superficie totale de 1143 m². Ils ont décidé de mettre leur bien en vente début 2015 et on trouvé un accord au profit de la Société "Pierre Etoile".
- Société « Pierre Etoile SAS » intervient actuellement sur les parcelles cadastrées BH 202, BH 261 et BH 104 sis 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux à Aulnay-sous-Bois (93600) en vue du développement d'un projet immobilier prévoyant, dans le cadre de la zone UDa du PLU en cours de validité, la réalisation d'un immeuble de 50 logements environ. Il représenterait une SDP de 3650 m² en R+3+4 en retrait et conserverait le corps principal de la maison implantée sur la parcelle BH 202.

Dans le cadre du projet de révision du PLU, les parcelles supports de ce projet sont désormais classées en zone UG, zone à vocation unique de construction pavillonnaire. Ce changement de zonage semble inapproprié et appelle les observations suivantes :

La zone dans laquelle se situent ces parcelles est un secteur central de la commune, localisé à moins de 200 mètres de la Gare RER Aulnay-sous-Bois - Ligne B.

L'îlot situé en vis-à-vis de la rue du Docteur Roux et la rue de Bondy, bénéficie d'un zonage en UAa, soit une zone centrale avec une grande densité possible.

Sur la rue Victor Hugo, on peut remarquer la présence de plusieurs constructions assez anciennes d'immeubles collectifs en R+3 et en R+4.

Il apparaît donc manifeste que le secteur dans lequel se situent ces parcelles ne répond pas à la définition d'une zone pavillonnaire définie par la zone UG.

La modification du zonage et de l'article 10 en particulier, traitant des hauteurs des immeubles, fait donc passer cette zone : d'une façade principale limitée à 13 mètres et la hauteur maximale de la construction limitée à 15 mètres, à une façade principale limitée à 6 mètres et la hauteur maximale de la construction limitée à 10 mètres. Soit plusieurs niveaux d'étages possibles en moins dans la version révisée du PLU.

Il est donc évident que le projet de construction prévu par la Société "Pierre Etoile" pourrait être remis en question et abandonné, au détriment des ventes en cours.

Dans sa rédaction actuelle, l'article 10/1 semble correspondre à la logique de vocation de cette zone transitoire multifonctionnelle, avec une hauteur de façade principale limitée à 13 mètres et une hauteur maximale de construction limitée à 15 mètres.

En revanche, l'article 10/2, avec une hauteur de façade principale limitée à 9 mètres et une hauteur maximale de construction limitée à 13 mètres, ne semble pas adapté à l'environnement immédiat vis-à-vis des immeubles collectifs existant en face.

D'autre part, il apparaît que les directives en matière de stratégie de développement urbain pour le département ont pour objectif de densifier les secteurs à proximité immédiate des gares et infrastructures de transports publics. La modification du zonage de la zone Uda (zone transitoire multifonctionnelle) en zone UG (zone à vocation pavillonnaire) paraît totalement contradictoire à ces directives.

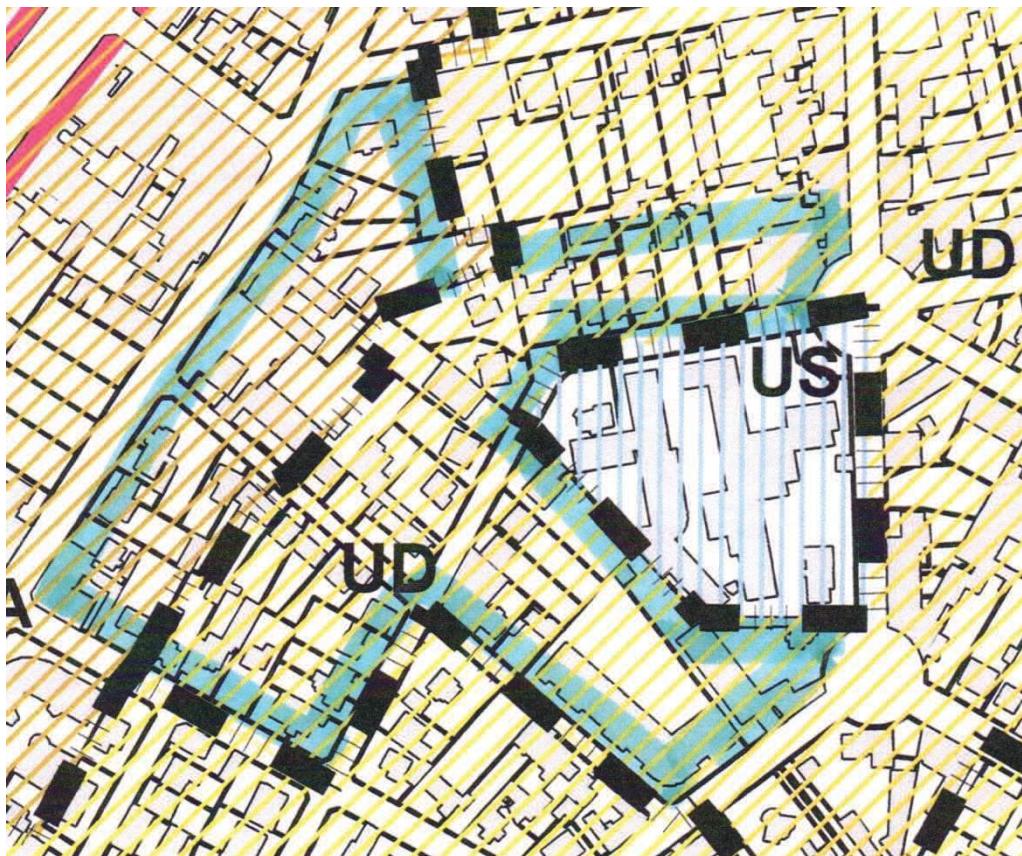
La suppression pure et simple de cette zone tampon ne peut être qu'une erreur totale de conception. Le maintien d'un espace de transition permet le passage en douceur de la zone UA à la zone UG en créant un épanelage et en évitant ainsi la confrontation directe d'une zone pavillonnaire avec une zone centrale urbaine très dense.

Demandes :

- De rectifier le zonage sur les parcelles BH 202, BH 261 et BH 104 et de les maintenir en zone Uda conformément au PLU antérieur, assurant une zone tampon entre un secteur très dense défini par un zonage en UAa et un secteur UG pouvant se trouver au-delà de la rue Victor Hugo ;
- De modifier l'article UD10/2 dans sa rédaction pour revenir à la formulation de l'article UD 10 du PLU antérieur.

Classement en zone UG d'un secteur typique du quartier du Parc afin d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et végétal :

Cette demande concerne les parcelles entourées de bleu ci-dessous :



Cette demande se fonde sur les 3 contributions suivantes :

- Requête signée par 106 personnes ;
- Lettre de Monsieur Gérard LEDREUX – 3 B avenue Olin - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 5 novembre 2015 ;
- Lettre de Madame et Monsieur Ginette et Jacques ABRIOUX – 9 rue Tournadour -93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015.

Deux argumentaires complémentaires sont présentés :

Monsieur Gérard LEDREUX :

Nous habitons un quartier du centre ville délimité par la route de Bondy, la rue Jules Jouy, la rue Lelievre et la place de la République, recoupé par la rue : du Docteur Lavigne, l'avenue Olin et la rue Tournadour.

C'est un quartier en majorité pavillonnaire dont une grande partie du bâti date de la fin du XIXème et du début du XXème siècle.

Il reste de nombreux pavillons datant de cette époque qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt patrimonial.

Les plus remarquables sont situés : 25, 27 et 35 rue de Bondy, 10 rue Olin, 18 rue Tournadour et 3 rue Jules Jouy auxquels il faut rajouter les pavillons en meulières de la rue Tournadour et de la rue Olin (La meulière est la pierre caractéristique de l'Île de France, aujourd'hui disparue car les carrières sont épuisées).

Notre quartier est situé en zone UD formant ainsi tampon entre la zone UA de la route de Bondy à la rue Lelievre début de la zone UG.

Après avoir pris connaissance du PLU modifié en son état actuel, nous nous permettons de formuler quelques remarques ainsi qu'une demande de modification :

- La hauteur maxi des constructions sera de 15m (5 étages), avec une implantation possible en alignement, et une distance minimum à l'axe de la voie de 4m.
On peut imaginer l'aspect que prendra la rue Tournadour avec une largeur de voie de 6m et des trottoirs de 0.75m de largeur sur lesquels on ne peut pas marcher ! Dans de telles conditions, où disposer les poubelles collectives lors du ramassage trois fois par semaine des ordures ménagères, autrement que sur la chaussée ? Avec des immeubles implantés de chaque côté de la voie, comment circulera-t-on ces jours là rue Tournadour ?
- Cette question se repose pour les rues du Docteur Lavigne et de l'avenue Olin malgré une voie plus large (8m au lieu de 6m), mais ce problème risque de s'aggraver devant l'école de la place de la République.
- Aux dires des anciens du quartier (Mr Desposte aujourd'hui décédé) notre quartier à la fin du XIXème siècle était boisé et gorgé d'eau, une mare existait à l'emplacement actuel de l'immeuble situé 15-17 rue Tournadour, un ruisseau traversait cette zone.

En conséquence toute construction en sous-sol (parking souterrain) devra être réalisée en cuvelage étanche et barbacane, ou avec un tapis drainant, bassin d'orage et pompe de relevage (immeuble 15-17 rue Tournadour).

Cette dernière solution, est la moins onéreuse, elle présente l'inconvénient de diminuer le niveau de la nappe phréatique et par voie de conséquence de créer des désordres (fissurations) dans les habitations avoisinantes.(pavillon 13 bis rue Tournadour et d'autres...).

- Sur la route de Bondy, coté impair inscrite en zone UA, contigüe à notre zone UD, nous retrouverons les mêmes problèmes mais avec une augmentation de la hauteur des bâtiments qui passe de 15m à 20m.
- La densification des logements dans un espace relativement restreint (quelques centaines de logements à moyen terme) apportera d'autres problèmes.
Le réseau des eaux usées sera rapidement inadapté, comme c'est déjà le cas pour l'immeuble de 64 logements, situé au 46, 48, 50 route de Bondy, construit sous la mandature de l'ancien maire.
Où seront scolarisés les jeunes de ce quartier 'rénové'. Les deux écoles, du Parc et de la République, ne pourront pas en leur état actuel accueillir plus d'élèves qu'actuellement ?

En conclusion.

Il nous semble que notre quartier du Parc, avec ses vieux pavillons, fait partie du patrimoine de la ville.

Des dispositions sont prises dans le PLU pour que ce quartier, puisse être au fil du temps rasé par des promoteurs pour y ériger des immeubles de 15m et 20m de hauteur !

Lorsque cette opération sera terminée, nous ne pensons pas que la qualité de vie des habitants s'en trouve améliorée.

Bien au contraire des problèmes sociaux de tous ordres apparaîtront, auxquels il ne sera pas toujours aisément de faire face. Ceci aura des répercussions sur les quartiers environnants et leurs habitants ne manqueront pas de manifester leur mécontentement.

En conséquence, nous souhaitons que soient supprimées notre zone UD et la bande coté impair de la route de Bondy classée en zone UA, pour les remplacer par une zone UG, que l'on trouve rue Jules Jouy et rue Lelievre.

Ceci permettrait de sauvegarder les pavillons remarquables décrits ci-dessus et de conserver à notre quartier son aspect pavillonnaire avec ses jardins arborés.

Les arbres de nos jardins contribuent par leur nombre, certes modestement, mais rien n'est à négliger pour l'assainissement de l'air du quartier.

Nous comprenons qu'une ville comme la nôtre puisse évoluer, mais pas en détruisant son aspect pavillonnaire que privilégie la majorité de la population.

Près de la future gare du Grand Paris des quartiers neufs doivent pouvoir être aménagés sans pour autant démolir des zones pavillonnaires telle que celle du quartier du Parc, témoin du passé de notre ville.

Madame et Monsieur Ginette et Jacques ABRIOUX :

Nous avons conscience qu'avec l'arrivée du Grand Paris, notre ville doit se transformer tout comme cela a été le cas au moment de l'arrivée du chemin de fer à Aulnay.

Cela doit se faire dans des zones où il y a encore des terrains (route de Gonesse, Site PSA...), dans le respect du PLU et du règlement environnemental (zones de bruit, risques d'inondation...).

Parallèlement, la ville doit préserver les traces de son évolution au travers de son patrimoine aussi bien bâti que végétal.

C'est pourquoi nous vous présentons les réflexions et demandes suivantes relatives à un secteur du quartier du Parc (selon l'extrait du plan ci-dessus).

➤ **Au titre de la protection du patrimoine :**

La particularité de cette partie sud d'Aulnay est d'avoir été construite sur les anciennes forêts domaniales à partir des années 1875 au point qu'en 1903, Aulnay-les-Bondy est devenu Aulnay-sous-Bois à l'instar d'un grand nombre de villages autour d'Aulnay (Clichy-sous-Bois, Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois...).

Nous estimons que cette proximité avec la nature du quartier du Parc, avec ses pavillons originaux en meulière et décors variés au milieu de jardins d'agrément, là même, où il y a plus de 100 ans, les Parisiens y ont fait construire leurs résidences secondaires, à proximité de la nouvelle gare bâtie en 1875, doit rester visible près de la Gare et de l'artère commerçante du Boulevard de Strasbourg.

Le Conseil Général de Seine-Saint-Denis dans son ouvrage de 2008 "Contribution au Diagnostic du Patrimoine de la commune d'Aulnay-sous-Bois", en partenariat avec les Services de la Ville, a développé les enjeux patrimoniaux et paysagers du quartier du Parc. Aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, il relève aussi de nombreux pavillons et immeubles d'intérêt patrimonial dans ce quartier du Parc avec notamment dans le secteur délimité par la route de Bondy (les maisons des n° 25 et 27 et la Villa au n° 35) et l'avenue Jules-Jouy (l'immeuble au n° 1 et la Villa la Roseraie au n° 3).

Dans ce même ouvrage, il est écrit pour ce quartier "*Une attention particulière s'impose pour d'autres maisons de villégiature, en raison de leur situation à proximité de la gare, de leur nombre limité et de leur spécificité architecturale*", ce qui est précisément le cas pour ce secteur qui comprend aujourd'hui plus d'une vingtaine de pavillons en meulière, la plupart très caractéristiques de leur époque, construits à la fin du XIXe et début du XXe siècle (ci-joint deux planches de photos).

➤ **Au titre de la qualité de la vie et de son attractivité :**

Aulnay doit se donner les moyens d'être une ville harmonieuse où il fait bon vivre en protégeant aussi les espaces verts de ce secteur du quartier du Parc.

La nature est partout présente avec les jardins arborés ou fleuris devant les pavillons et le potager à l'arrière.

La présence d'un cœur d'îlot de végétation à protéger (figurant au PLU - Protection au titre de l'article L.123-1-7) qui s'étend sur six propriétés donnant sur l'avenue Olin, la rue Tournadour, la route de Bondy et l'avenue du 14 Juillet, avec une végétation et un boisement particulièrement riche : cèdres du Liban, chênes, conifères de haute taille, peupliers...

La présence d'arbres remarquables : des chênes séculaires de l'ancienne forêt de Bondy.

Les alignements d'arbres de la route de Bondy (platanes) et de l'avenue Jules-Jouy (tilleuls).

Ce secteur de verdure au cœur de la ville constitue un véritable poumon vert pour les habitants.

Aussi pour les raisons évoquées ci-dessus, nous demandons le classement en zone UG du secteur compris entre la route de Bondy (côté impair de la rue du 14 juillet à l'avenue Jules-Jouy), l'avenue Jules-Jouy, l'avenue Olin et les rues Tournadour et Docteur Lavigne, secteur matérialisé ci-dessus.

Notre demande paraît correspondre totalement aux orientations présentées dans le document OAP page 24 en date du 24.06.2015.

Autres demandes :

- L'abrogation de la disposition particulière de la Zone UA 10/2 :
« 10/2.1 - *La hauteur de façade est limitée à 17 mètres, sans tenir compte de la largeur de la voie, et la hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres pour les constructions implantées sur les terrains bordant : la rue de Bondy (n°7 à 43 et n°24 à 78) et l'avenue Anatole France (n°1 à 33 et n°2 à 56)* » qui a permis, malgré la largeur de la rue de Bondy (de seulement 12m), l'édition d'une construction monstrueuse (au n°46, 48, 50), de 20m de hauteur, qui défigure ce secteur pavillonnaire.
- L'abrogation de la disposition particulière de la Zone UA 10/1:
« 10/1 - *Règle générale Au paragraphe 3 : Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large, sur une largeur n'excédant pas 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements, ou, le cas échéant, des marges de recul* » qui pénalise les résidents de la voie la plus

étroite par «l'effet couloir» (moins d'ensoleillement, une concentration des bruits et de la pollution de l'air).

- Pour la rue Tournadour :

La largeur de cette voie est d'à peine 6 m. Les trottoirs des deux côtés de moins de 75 cm de large (la largeur réglementaire étant de 1,40 m), ne permettent pas la circulation des piétons en raison de leur étroitesse, encore réduite par la présence des poteaux d'électricité, d'éclairage, de téléphone ainsi que les poubelles. La rue est fréquentée pourtant par de nombreux élèves des écoles de la République, du collège du Parc et par les Aulnaysiens se rendant au boulevard de Strasbourg avec ses marchés.

Si la rue Tournadour restait en zone UD, la construction d'un immeuble à l'angle de la route de Bondy / rue Tournadour générerait une augmentation de la circulation et des problèmes d'insécurité occasionnés par les entrées et les sorties d'un parking (en sous-sol ou non) donnant sur cette rue en raison de son étroitesse, de celle de ses trottoirs et de sa fréquentation par les piétons (en particulier des scolaires).

Terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600) :

La SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois ayant son siège social 26, rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine (92200) agissant poursuites et diligences de son gérant, Monsieur Philippe GOZLAN, domicilié audit siège, mais élisant domicile au cabinet RICARD DEMEURE & Associés sur la présente et ses suites,

Faits :

Le terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600) est classé en zone UA par le PLU approuvé le 24 janvier 2008 (modifié en 2013 et mis en compatibilité en 2014).

En concertation avec les élus municipaux, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a projeté de réaliser sur son terrain un programme immobilier d'habitation collective de 24 logements.

La présence d'une nappe phréatique à une faible profondeur avait justifié de ne pas réaliser d'aires de stationnement en sous-sol mais de s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

A l'occasion d'une réunion du 21 juin 2013, le maire a informé la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois qu'il ne souhaitait plus que le manque d'aires de stationnement soit pallié par le paiement d'une participation financière, mais qu'il préférerait une légère surélévation du bâtiment afin d'échapper aux contraintes de la nappe phréatique.

C'est dans ce contexte que la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a déposé une demande de permis de construire, enregistrée auprès des services municipaux le 18 novembre 2013, sous le numéro PC 93005 13 C0095. Le dossier joint à cette demande prévoyait un système "Park lifts" qui permettait de ne réaliser qu'un seul niveau de sous-sol à usage d'aires de stationnement.

Prétextant que ce système ne serait pas adapté au stationnement des véhicules de type monospace, le maire est alors revenu sur l'accord qu'il avait donné pour la mise en œuvre dudit système "Park lifts" et a demandé une modification du projet afin que soient réalisés deux niveaux de sous-sols.

En conséquence, en cours d'instruction de sa demande, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a modifié son projet en y intégrant deux niveaux de sous-sol.

Mais, par arrêté du 27 mai 2014 le maire a refusé l'autorisation sollicitée pour les motifs suivants :

"Considérant que le sous-sol est surélevé et qu'il constitue ainsi une construction telle que définie en annexe du PLU ;

Considérant que l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ;

Considérant l'article UA 7-2 du PLU qui indique que les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond de terrain

Considérant que le premier niveau du sous-sol est surélevé de 1,69 mètres par rapport au terrain naturel et qu'il se situe à moins de 8 mètres de la limite séparative de fond de terrain ;

Considérant que le jardin sur dalle d'une hauteur de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel se situe à 0,5 mètre de la limite séparative de fond de terrain ;

Considérant que l'article UA 7 du PLU n'est ainsi pas respecté ;

Considérant l'article UA 11.8.1 du PLU qui indique que les installations techniques établies en toiture doivent obligatoirement être en retrait de trois mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade ;

Considérant que l'édicule technique (vh pk) se situe à moins de trois mètres du plan vertical de la façade".

En conséquence, afin de purger les vices invoqués par le maire, la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois a déposé une nouvelle demande de permis de construire, enregistrée par les services municipaux le 25 juin 2014 sous le numéro 93005 14C0058.

Le projet consiste en l'édification d'un bâtiment R+6 à usage d'habitation, sur deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement, représentant une surface de plancher de 1.519,10 m².

Ne disposant pas de moyen pour refuser la demande sur le fondement du PLU approuvé le 24 janvier 2008, le maire a opposé une décision de sursis à statuer par arrêté du 16 septembre 2014 sur le fondement d'une délibération du 21 mai 2014 par laquelle son conseil municipal a décidé de prescrire une mise en révision générale du PLU.

Par jugement du 1er octobre 2015, le tribunal administratif de Montreuil a annulé l'arrêté municipal du 16 septembre 2014 (Pièce n° 1).

A ce jour, le projet arrêté de la révision générale du PLU est soumis à enquête publique.

Or, le règlement du projet arrêté, a déclassé le terrain cadastré section Av n° 69, d'une superficie de 511 m², sis 13, rue du Commandant Brasseur à Aulnay-sous-Bois (93600) de la zone UA à la zone UG.

Il s'ensuit que le terrain est actuellement classé en "zone dense du centre ville" qui "constitue le pôle de centralité de la ville situé de part et d'autre de la gare RER, ainsi que le long de l'axe structurant Nord-Sud constitué par l'avenue Anatole France", zone qui "regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville".

Dans cette zone "*les formes d'habitat sont dominés par la présence d'immeubles collectif*" (v. Rapport de présentation : "Explication des choix retenus", page 40).

L'article UA 10 autorise une hauteur de façade égale à la largeur de la voie augmentée de 3 mètres avec un maximum de 17 mètres. La hauteur totale autorisée atteint 20 mètres.

Par contre, après approbation du PLU révisé le terrain de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois sera compris dans une "*zone UG (qui) regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires au sein desquels l'habitat individuel est nettement dominant*", soit dans une zone qui "*concerne les espaces de la ville bâties sous la forme de multiples lotissements successifs réalisés à partir du milieu du XIX^{ème} siècle et pendant l'entre-deux-guerres sur d'anciens espaces agricoles...*

Selon le rapport de présentation, "*Cette zone a été légèrement augmentée... notamment avec l'intégration de certains espaces anciennement situés en zone UA... afin de réintégrer des secteurs pavillonnaires alors que les règles de la zone UA... ne correspondaient pas au tissu urbain*" (v. Rapport de présentation du PLU arrêté « Explication des choix retenus », page 88).

Dans cette zone, l'article UG 10 rabaisse la hauteur de façade à 6 mètres et la hauteur totale à 10 mètres.

Droit :

La SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois considère que le classement de son terrain en zone UG est incompatible avec les dispositions supra communales.

Par ailleurs, elle considère aussi que les dispositions de l'article UG 11 relatifs à la volumétrie et aux façades sont en contradiction avec la vocation de la zone.

En effet, tout d'abord, les auteurs des règlements de PLU ne sont jamais liés par les modalités existantes de l'utilisation des terrains pour déterminer l'affectation future des zones (CE 8 juillet 1991 - Mme Courtet – décision. n° 78379 ; CAA Nantes 18 avril 2006 Association des Habitants du littoral du Morbihan, requête n° 04NT00242 ; CAA Douai 30 novembre 2006 Craeye, requête n° 06DA00274 ; CAA Marseille 11 mai 2015, requête n° 13MA01653).

Aux termes de l'article L 141-1 du Code de l'urbanisme, "*Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le schéma directeur de la région Île-de-France*".

En l'espèce, le terrain de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois est à proximité immédiate de la gare RER d'Aulnay-sous-Bois et, aux termes des dispositions du SDRIF il est compris dans les secteurs à "*fort potentiel de densification*", c'est-à-dire, dans les "*secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposants d'un fort potentiel de valorisation...* Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux" (v. SDRIF "Orientations réglementaires - Les espaces urbanisés" p. 27 et suivants).

En conséquence, nonobstant la circonstance que le terrain de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois soit compris dans un secteur encore composé, pour partie, de maisons

d'habitation individuelle, il doit impérativement être classé dans une zone du PLU qui correspond aux objectifs du SDRIF rappelés ci-dessus, c'est-à-dire, dans une zone UA à fort potentiel de densification et certainement pas dans une zone qui regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires, comme le prévoit actuellement le projet de PLU arrêté soumis à enquête publique.

A cet égard, il y a lieu de noter qu'à l'occasion de son avis du 29 septembre 2015, le préfet de Seine-Saint-Denis, a relevé que : "Au sein du quartier de la gare du centre-ville, plusieurs secteurs ont vu leurs droits à construire diminuer en faveur d'un zonage pavillonnaire.

Par ailleurs, la zone dense n'a augmenté que faiblement, passage à 2,8 ha pour la zone UAa dans une zone peu propice à la construction de logements.

Afin de permettre un renouvellement urbain compatible avec l'objectif de densification du SDRIF, il serait souhaitable d'étendre la zone UAa, très dense, à proximité directe de la gare, et la zone Ua, dense, le long des axes principaux.

L'atteinte de cet objectif pourra être assurée par la mise en œuvre, sur ces secteurs, de prescriptions de densité minimale des constructions.

Ensuite, lorsque plusieurs articles d'un règlement d'urbanisme sont contradictoires, le juge administratif fait prévaloir la définition générale de la zone (CE 30 décembre 2002 Commune d'Ichtrazheim, déc. n° 222685, BJDU 2003. 182).

En l'espèce, l'article UG 11-2 du règlement arrêté en cours d'enquête publique dispose : "Volumétrie et façades :

Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions mitrophes".

Cet article a pour effet d'imposer que tout nouveau projet soit, en termes de volumétrie, quasiment conforme à la volumétrie des constructions voisines.

Ainsi, par exemple, l'existence d'une construction voisine dont la volumétrie ne correspondrait pas à celle de la vocation de la zone, entraînerait une "réaction en chaîne" aboutissant à ce que tout un linéaire de rue, voire des îlots entiers, soient composés de constructions dont la volumétrie ne correspondrait pas du tout avec celle résultant de la vocation de la zone.

Et, cette contradiction serait amenée à "jouer" dans les deux sens, c'est-à-dire, que la volumétrie de la construction existante soit inconsidérément plus petite ou plus grande que celle résultant de la vocation de la zone.

Il s'ensuit que la disposition litigieuse de l'article UG 11-2 est manifestement contradictoire avec les dispositions des articles UG 6, 7, 8 et 10 qui déterminent le gabarit des constructions. Bien évidemment la démonstration qui précède vaut quelle que soit la zone considérée, y compris donc pour la zone UA.

Demande :

En conséquence, de tout ce qui précède la SCI vous demande de proposer, à l'occasion de votre rapport et de votre avis de fin d'enquête publique :

- Que son terrain soit maintenu en zone UA du règlement du PLU d'Aulnay-sous-Bois ;

- Que les dispositions suivantes de l'article 11/2.1 : "*Volumétrie et façades : Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes* », soient purement et simplement supprimées pour toutes les zones.

Groupement des Riverains du quartier Jenvrin - 93600 AULNAY SOUS BOIS Section cadastrée BC

Le projet de révision du PLU que nous avons pu consulter pendant l'enquête publique, prévoit que notre quartier situé en zone UG passe en zone UD. Cette disposition va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui sont la clé de voûte du PLU, pour les raisons suivantes :

- Notre quartier pavillonnaire, avec ses jardins arborés est un îlot vert indispensable entre le pont de la croix blanche, la voie ferrée et les bâtiments de la société l'Oréal ;
- Le passage en zone UD autorisant la construction d'immeubles de plusieurs étages, aurait pour conséquence la densification de la population, ce qui entraînerait une augmentation des nuisances sonores et de la pollution par l'accroissement d'un trafic routier déjà très dense sur la rue Arthur Chevalier desservant la gare d'Aulnay ;
- L'imperméabilisation des sols sera accrue par ce bétonnage important ;
- Les constructions de ces immeubles engendreraient la disparition de notre quartier pavillonnaire alors que le PADD prévoit un développement urbain maîtrisé préservant le tissu pavillonnaire ;
- Nous avons pu également constater que le quartier pavillonnaire identique au nôtre et situé de l'autre côté de la voie ferrée, ne subit pas de changement de zone et qu'une zone proche de notre quartier (Boulevard de Gourgues) actuellement classifiée en UD passerait en zone UG dans le nouveau PLU. Nous rajoutons que notre quartier à l'instar de la zone du Boulevard de Gourgues se trouve également face au talus à l'angle du pont de la Croix Blanche. Ces illogismes plongent les familles de notre quartier dans l'incompréhension et le désarroi ;
- La disparition de notre quartier pavillonnaire ne peut pas non plus être justifiée par le renforcement de l'attractivité résidentielle, commerciale ou industrielle de notre ville car nous sommes proches du quartier de Chanteloup déjà largement pourvu dans ces domaines (Immeubles d'habitation, magasin Intermarché, commerces de proximités, L'Oréal etc..) ;
- Notre quartier pavillonnaire est situé en retrait du projet d'aménagement de l'axe urbain est-ouest (rue Arthur Chevalier) et n'a donc aucune raison d'être impacté par ce projet.

Nous tenons également à vous informer du fait qu'un promoteur privé, envoie depuis plusieurs mois déjà des propositions d'achat de nos pavillons, considérant donc comme acquis le changement de zone à des fins de profit financier. Dans l'impasse de la Croix Blanche, parallèle à la notre, des propriétaires se sont vus proposer des prix d'achat très alléchants, payables en numéraire ou en attribution d'appartements dans le futur ensemble immobilier.

Une fois le processus de vente de plusieurs pavillons enclenché, permettant le démarrage de constructions d'immeubles, nous savons très bien que selon une technique rodée, les

autres propriétaires du quartier n'auront plus qu'à accepter de céder également leurs pavillons à des prix bradés ou rester propriétaire d'une maison ayant perdu une grande partie de sa valeur dans un cadre de vie dégradé. Nous sommes bien loin des orientations du PADD

En conséquence, par la présente, tous les signataires de ce courrier, vous prient instamment, de donner un avis défavorable au passage de notre quartier en zone UD et de le conserver en zone UG.

Demande de modification de !a servitude de voirie entre zone US et UV du PLU pour la parcelle du lycée Voillaume à Aulnay-sous-Bois.

Dans le cadre de son PPI 2012-2022, la Région Île-de-France s'est engagée dans un programme de rénovation de la cité scolaire Voillaume, sise au 136 rue de Mitry, à Aulnay-sous-Bois.

Débuté par la reconstruction d'un internat de 80 lits qui devrait être livré en 2017, le programme doit se poursuivre par la réalisation d'une première tranche de rénovation de l'établissement comprenant, notamment, la reconstruction des ateliers et le repositionnement de l'entrée piétonne sur la rue de Mitry.

Les principes de ces opérations ont été élaborés dans le respect du plan local d'urbanisme approuvé le 27 janvier 2014 et en concertation avec les services techniques de la ville.

Le jury du 11 février 2015 a désigné le cabinet Ignacio Prego Architectures pour la réalisation de cette opération. Le projet retenu propose de repositionner le bâtiment atelier à la place de la piste d'athlétisme, dans l'axe de la nouvelle entrée et à proximité de la limite sud-ouest du cimetière de la ville.

La révision du PLU, arrêtée par le conseil municipal du 24 juin 2015, remet en cause ces dispositions par la création d'une servitude en vue de la réalisation d'une liaison en limite nord-est du site de la cité scolaire Voillaume en direction de la RN 370. Cette servitude, initialement prévue sur la limite sud-ouest du site, a d'ailleurs été prise en compte dans le cadre de la construction de l'internat.

Le repositionnement de son tracé, tel que proposé dans le projet de révision, n'est pas compatible avec le projet lauréat car il nécessiterait une modification de l'implantation des bâtiments qui rend caduque le phasage prévu et remet en cause l'organisation des flux sur le site.

D'une part, le phasage prévoit, pour assurer la continuité du fonctionnement de l'établissement pendant le chantier, de procéder à la construction des nouveaux ateliers tout en maintenant les ateliers existants (bâtiments B et C) et une voie échelle de 8 m de large minimum (4 m de voie et 2 m de dégagement de chaque côté) entre les différentes constructions.

D'autre part, la nouvelle répartition des bâtiments sur le site impose la création d'une voie échelle de 8 m de large sur la façade nord des nouveaux bâtiments le long de la limite nord - est. Cette exigence laisse, entre les bâtiments et la clôture, un passage libre d'une largeur pouvant être inférieur à 2 m sur une grande partie de son tracé. Une transformation de la voie échelle en voie engin de 4 m de large, sous réserve de l'accord de la commission de sécurité, pourrait être envisagée. Toutefois, le gain serait limité car au maximum une largeur de 2,50 m au point le plus critique pourrait être obtenue ce qui est peu satisfaisant au regard des qualités d'usage et de sécurité nécessaires à un cheminement.

Enfin, il est important de noter que le choix du jury s'est porté sur ce projet car sa composition, au-delà du maintien en activité de l'établissement pendant le chantier, apportait la meilleure réponse au niveau de la requalification du site pour la ville comme pour les usagers (élèves, personnel, enseignants, parents..).

Le maintien de la servitude, prévu par le PLU actuel, sur la limite sud-ouest du site permettrait de proposer une liaison d'une largeur de 3,80 m comme l'indique le plan de repérage en pièce jointe de ce courrier. Ce tracé permettrait de maintenir l'objectif initial de raccordement à la RN 370 tout en étant compatible avec les projets de rénovation et de construction d'un internat en cours sur l'établissement.

Cette demande qui conditionne le devenir de cette opération est actuellement engagée sur des bases conformes au PLU en vigueur.

**ASSOCIATION DES AMIS DES OEUVRES DE VICTORINE LE DIEU
(A.O.V.L.D.) - 36, rue Jacques Duclos - 93600 Aulnay-sous-Bois - Protectorat Saint-Joseph**

La Communauté des Sœurs de Jésus-Rédempteur, fondée par Victorine le Dieu, est installée au Protectorat Saint-Joseph d'Aulnay depuis 1874 afin de recueillir les nombreux orphelins de cette époque. Au fil des ans, leurs œuvres de charité se sont diversifiées avec la création d'un dispensaire, des soins à domicile assurés par des sœurs infirmières et, depuis une soixantaine d'années, d'œuvres éducatives : ouverture d'une école primaire puis d'une école maternelle et aussi d'un lycée technique et professionnel.

L'Association A.O.V.L.D. (sans but lucratif, régie par la loi du 1er juillet 1901) est propriétaire des terrains et bâtiments du Protectorat.

A l'occasion de la révision du PLU, nous avons les demandes suivantes :

Zonage

Le zonage ne correspond pas à la destination première de la propriété qui demeure le lieu de vie de la Communauté des Sœurs avec une partie des locaux affectée à une activité scolaire sous la tutelle des religieuses.

- *Nous demandons que le Protectorat Saint-Joseph soit classé en Zone UG, comme par le passé, et non en Zone US.*

Protections du Patrimoine

Bâtiment remarquable

Nous estimons que seule la façade centrale de la Cour d'honneur mérite le classement, les bâtiments de l'ancien moulin ayant disparu ou ayant été repris, dans les années 1920, lors du réaménagement des locaux.

- *Nous demandons que seule la façade centrale du Bâtiment principal reste classée.*

Végétation liée aux milieux humides

Les deux zones indiquées en bleu hachuré sont des parties engazonnées et ne sont plus sur le tracé du ru du Sausset qui a été canalisé à travers la propriété et ne suis donc plus le tracé marqué sur le plan.

- *Nous demandons la suppression de leur classement.*

Alignement lié aux milieux humides

Les deux alignements indiqués sur le plan des Protections ne correspondent pas à un milieu humide. Le ru du Sausset a été canalisé il y a une quarantaine d'années et son ancien lit, figuré en tiret bleu sur le plan, passait très loin des alignements plantés en 1975 à proximité des terrains expropriés par la Ville et le Département.

- *Nous demandons la suppression du classement des deux alignements de peupliers.*

2. Avis des personnes publiques associées :

Ce procès-verbal reprend les avis des Personnes Publiques Associées. Ces avis sont repris sous trois volets : l'avis, les remarques sur le fond et les remarques sur la forme ou plus techniques.

21. **Avis de l'État** (Lettre N° 15/266 de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 29 septembre 2015 et versée au dossier le 30 septembre 2015) :

Avis :

Compte tenu des remarques faites par mes services, j'émetts un avis **réservé**. Les insuffisances de votre PLU devront être levées par :

- la mise en œuvre d'une stratégie de développement et de rééquilibrage de l'offre de logement locatif social sur le territoire communal ;
- la densification des espaces d'habitat prévue par le SDRIF, ainsi que l'inscription dans le projet d'aménagement de l'objectif de territorialisation de l'offre de logement ;
- l'inscription de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles.

Remarques sur le fond :

Aulnay-sous-Bois dans la Métropole

L'attractivité et l'accessibilité de votre commune vont être renforcées par la nouvelle en transports collectifs. Votre document d'urbanisme doit accompagner l'arrivée du métro automatique du Grand Paris Express (GPE) grâce au développement de projets d'aménagement et de logements ambitieux tout en veillant à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti et non bâti de la commune. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de votre PLU souligne la volonté d'engager la mutation urbaine des secteurs de la commune à proximité des futures lignes du Grand Paris Express. Cette volonté s'inscrit dans le cadre du contrat de développement territorial (CDT) « Est Seine Saint Denis », dont votre commune est signataire, dont l'objet est d'accompagner l'arrivée du Grand Paris Express dans l'Est de la Métropole.

- *Gare Aulnay-sous-Bois (future ligne16)*

Le quartier de la future L16 comprend plusieurs secteurs mutables ou en mutation : la ZAC des Aulnes, les franges des zones d'activité des Mardelles et de la Fosse à Barbière, ainsi que le site PSA. La mise en place d'un zonage mixte, permettant le développement de logements, de commerces et d'activités, autorise l'intensification du futur quartier de gare. Le périmètre du zonage mixte UH des franges des zones d'activité pourra être étendu afin d'être cohérent avec la fiche action portant sur le futur quartier de gare dans le CDT.

- *Site PSA*

La reconversion de l'ancien site PSA est un enjeu territorial et métropolitain majeur. Le projet de PLU fait un secteur de projet sur ce site. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) envisagée sur ce secteur permet de répondre à cet enjeu avec le maintien de l'activité sur Sa moitié Nord, soumise aux prescriptions du plan d'exposition au bruit de l'aéroport du Bourget, le développement d'un quartier mixte en partie sud, à l'instar des franges des zones d'activité, ainsi que la mise en œuvre d'une continuité écologique,

Le site PSA est défini comme un secteur de fort potentiel de densification au titre du schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), Votre projet devra s'inscrire en cohérence avec cet objectif,

- *Gare Sevran-Beaudottes*

Le quartier de la gare RER Sevran-Beaudottes, future gare de la ligne 16, englobe les quartiers Mitry-Ambourget et Gros Saule. Ces quartiers sont par ailleurs inclus dans un quartier de politique de la ville (QPV) qui fera l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain avec les secteurs Beaudottes et Montceau-Pont Blanc à Sevran. Je note avec intérêt la volonté de traduite dans les OAP portant sur ces quartiers.

Cependant, si l'amplification et l'extension des actions d'amélioration du cadre de vie sont bien identifiée pour ce secteur, la question du développement cohérent au sein du QPV et de l'articulation avec le PLU de Sevran, en cours de révision, n'est soulevée ni par le diagnostic, ni par le PADD, La création de liens urbains forts entre les quartiers Sevran-Beaudottes et Gros Saule pourrait être plus approfondie dans vos OAP. Le PADD pourra par ailleurs détailler l'ambition du projet de renouvellement urbain.

La prise en compte de la production de logements et de la mixité dans le PLU.

La loi du 3 juin 2010 au Grand Paris fixe un objectif clé production de 70 000 logements par an à atteindre en Île-de-France, la territorialisation des objectifs de logements (TOL) pour Aulnay-sous-Bois a été définie à 660 logements par an,

- *La construction de logements*

Le diagnostic a révélé un rythme de construction faible. En effet, la moyenne annuelle de construction de logements était de 86 logements entre 2000 et 2005 puis de 224 logements par an entre 2006 et 2013, Ces chiffres, même s'ils sont en progression, sont très nettement inférieurs à la TOL. Ce retard de production a généré une forte tension sur le marché du logement. Votre document se doit d'être ambitieux en la matière,

Cet enjeu est repris dans le PADD dans l'orientation «répondre aux besoins en matière d'habitat », Cependant, celui-ci ne fixe aucun objectif précis de construction de logements et ne fait pas référence à la TOL, Votre document devra justifier sa compatibilité avec les objectifs de logements pour lesquels votre commune s'est notamment engagée dans le CDT Est-Seine-Saint-Denis.

Je note avec intérêt que votre PLU donne une orientation favorable à la densification du foncier disponible le long de la rue de Monaco, inscrit à la liste régionale des terrains de l'État mobilisables aux fins de logements.

- *La densification*

Le SDRIF identifie Aulnay-sous-Bois parmi les communes devant faire l'objet d'une densification de 15 % de ses espaces d'habitat à l'horizon 2030. Le quartier de la gare du centre-ville est un site de densification préférentielle. Ce secteur cumulera à terme, la gare RER et le T-ZEN15. Par ailleurs, l'arrivée du T-ZEN15 est une opportunité de création d'un axe urbain structurant et dense le long de la RD115 et autour des arrêts.

L'orientation du PADD prônant le développement préférentiel le long des axes structurant et à proximité des principales infrastructures de transport doit permettre l'atteinte de cet objectif. Cependant, cette orientation est traduite de façon très limitée dans le règlement et le plan de zonage puisqu'aucune évolution significative n'apparaît vis-à-vis du document en vigueur actuellement

Au sein du quartier de la gare du centre-ville, plusieurs secteurs ont vu leurs droits à construire diminuer en faveur d'un zonage pavillonnaire. Par ailleurs, la zone dense n'a augmenté que faiblement : passage de 2,8 à 3,6 ha pour la zone UAa dans une zone peu propice à la construction de logements. Afin de permettre un renouvellement urbain compatible avec l'objectif de densification du SDRIF, il serait souhaitable d'étendre la zone UAa, très dense, à proximité directe de la gare, et la zone UAa, dense, le long des axes principaux. L'atteinte de cet objectif pourra être assurée par la mise en œuvre, sur ces secteurs, de prescriptions de densité minimale de constructions

- *La mixité sociale*

Je partage votre diagnostic d'une inégale répartition de l'offre de logements sociaux sur votre territoire communal. L'enjeu de diversification des quartiers Mord par le développement du parc privé est clairement identifié. Votre PLU doit aussi permettre, à l'inverse, le rééquilibrage du centre et du Sud de la commune en favorisant la production de logements locatifs sociaux. Or, il apparaît que cet enjeu n'est repris ni dans le PADD ni dans les documents réglementaires. Votre projet devra préciser la stratégie de production de logements locatifs sociaux et le rééquilibrage du territoire aulnaysien. Pour atteindre cet objectif, le PLU peut créer des secteurs de mixité à l'intérieur desquels une part minimale de logement social pourra être imposée, comme le prévoit l'article L-123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme. Il pourra par ailleurs définir des secteurs permettant la majoration des droits à construire pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux (article L. 127-1 du code de l'urbanisme) ainsi que des emplacements réservés pour la construction de logements locatifs sociaux (article L-123-2-b du code de l'urbanisme).

Les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été fixés par le décret N° 2014-1750 du 30 décembre 2014. Le PLU approuvé devra faire figurer les quartiers retenus pour Aulnay-sous-Bois et permettre la mise en œuvre de la politique de la ville dans les secteurs concernés. La

stratégie de production de logements locatifs sociaux de votre PLU devra favoriser les secteurs hors QPV.

- *La transition énergétique*

Votre diagnostic relève également, que l'ancienneté du parc de logements le rend très consommateur en énergie. Une des orientations du PADD vise l'amélioration des performances énergétiques. Cette orientation ne trouve cependant pas de traduction réglementaire. Afin de lutter contre cette précarité énergétique, le règlement pourra favoriser la rénovation thermique des constructions existantes en offrant la possibilité de déroger aux règles d'implantation, d'emprise au sol et d'espaces pour permettre l'installation de dispositifs d'isolation.

Par ailleurs, il pourra définir des critères de performance énergétique pour les nouvelles constructions.

La prise en compte de l'environnement dans le PLU

Aulnay-sous-Bois possède un patrimoine d'espaces verts et naturels de qualité avec notamment les parcs Ballanger et du Sausset, au nord, et le canal de l'Ourcq, au sud. La volonté inscrite dans votre PADD d'articuler ces espaces par un réseau de continuités écologiques trouve sa traduction dans la partie réglementaire, notamment à travers la mise en œuvre de périmètres d'identification et de protection du patrimoine naturel.

Je note que le principe de trame verte et bleue reliant le parc du Sausset au site de PSA dans le PADD n'est repris dans son intégralité ni dans le plan de protection paysagère, ni dans l'orientation de programmation et d'aménagement présente sur le secteur.

Le parc Ballanger est classé en Espace Boisé Classé (EBC), il s'agit d'un parc urbain dont la gestion quotidienne est en contradiction avec le statut de l'EBC. À ce titre, il serait souhaitable de le classer en espace vert à protéger au titré du L123-1-S-IU-20 du code de l'urbanisme.

L'article 9 du règlement de la zone naturelle Na du parc Ballanger indique que l'emprise au sol est à 40 % de la superficie. Cette disposition est incompatible avec le fait de conserver cette zone en espace naturel.

Par ailleurs, les parcs aulnaysiens sont enclavés par les structures routières. L'une des orientations du PADD consiste à ouvrir ces parcs sur la ville et à assurer les liaisons entre les espaces verts. Il est également projeté de créer une voie au travers du parc Ballanger afin de relier l'avenue André Citroën à la rue Michel Ange. Il faudra s'assurer que la réalisation de ce projet soit compatible avec l'orientation du PADD et ne remette pas en cause la liaison d'intérêt écologique qu'il traverse reconnue comme par le schéma régional de cohérence écologique.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, les servitudes relatives au passage de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. L'espace boisé traversé par les ouvrages électriques devra être déclassé au moins partiellement.

Remarques sur la forme ou plus techniques

Les risques

- *Zones de dissolution de gypse*

Le rapport de présentation identifie les risques de mouvements de terrains liés à la dissolution du gypse, p 208. L'arrêté du 21 mars 1986 a été pris au titre de l'ancien article R111-3, et non du R113-3 du code de l'urbanisme.

Au sein des articles 2 des règlements particuliers de chaque zone est incluse la disposition suivante : « Dans les secteurs de risques de dissolution de Gypse antédiluvien, délimités par le plan des servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur ». Dans !a mesure où il revient au maire de la commune de définir les dispositions particulières à appliquer dans le cadre de la prévention du risque, il serait plus clair de remplacer cette disposition par la suivante, reprenant les termes de l'arrêté précité : « Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque déboulement ou d'affaissement ».

- *Canalisation de transport de gaz à haute pression*

Le report sur les documents graphiques du PLU des canalisations de transport de gaz à haute pression au titre des secteurs de risques devra être accompagné des prescriptions destinées à garantir la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages. Ces dispositions seront à inscrire aux articles 1 et 2 du règlement du PLU, sur la base des éléments qui vous ont été communiqués dans le porter-à-connaissance du 2 juin 2010 relatif aux précautions à respecter à proximité des canalisations de transports de matières dangereuses. Vous veillerez également à annexer ce PAC à votre document d'urbanisme,

Servitudes

Dans la liste des servitudes relatives à l'établissement des électriques I4, il conviendrait de noter l'appellation complète de ces ouvrages et leur niveau de tension, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de !a Seine-Saint-Denis.

Transports

Le rapport de présentation présente la commune d'Aulnay-sous-Bois au sein de la métropole du Grand Paris. Parmi les infrastructures de transport en commun existantes le tramway T1 est cité, p.15, à la place du T4.

Eau potable

Je vous propose de mettre à jour les informations concernant l'eau potable aux pages 235 à 238 du diagnostic du rapport- de présentation. Les mises à jour proposées sont affichées en caractères gras

Paragraphe 6.6.3 : L'eau potable

- *L'alimentation en eau potable*

La commune d'Aulnay-sous-Bois est adhérente au syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF), qui assure l'alimentation en eau de 149 communes réparties sur 7 départements d'Île-de-France, soit plus de 4,4 millions d'usagers. Depuis le 1^{er} janvier 2011, le SEDIF confie la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à Véolia Eau d'Île-de-France, par le biais d'un contrat de délégation de service public.

L'alimentation en eau potable de la ville d'Aulnay-sous-Bois est relativement complexe compte tenu des différentes origines de l'eau :

- L'essentiel de l'eau potable distribuée provient de l'usine de Neuilly-sur-Marne/**Noisy-le-Grand** qui traite l'eau de la Marne
- Une partie provient de l'usine d'Aulnay-sous-Bois, située rue des Prés de la Garenne, qui compte **4 forages** (1 dans l'Albien, **les 3 autres dans l'Yprésien**). **Le traitement comprend** une aération et une **filtration** sur sable pour éliminer le fer ainsi qu'une chlorination préventive. Elle est ensuite stockée **2 réservoirs avant d'être pompée dans le réseau**.

La procédure d'établissement d'un périmètre de protection autour des captages d'eau potable de l'usine d'Aulnay-sous-Bois est en cours, **conformément à la réglementation en vigueur**.

- Une autre partie peut venir de l'usine d'Anet-sur-Marne, **propriété de la Société Française de Distribution de l'Eau (SFDE)**.

Le réseau a un âge moyen de 50 ans. Il s'agit essentiellement de canalisations en fonte grise, **pouvant subir des casses suite à diverses causes (mouvements de terrains, usure, corrosion,...)** Leur renouvellement atteint **un linéaire de 95 kms/an** et est effectué progressivement par le **SEDIF et Véolia Île-de-France en accompagnement d'opération de voirie**, les conduites étant remplacées par des canalisations en polyéthylène haute densité ou **en fonte ductile**.

Le rendement du réseau **du SEDIF est de 88,33 % en 2014**. Le SEDIF prépare actuellement son XVème Plan d'Investissement pour la période 2016-2020 et prévoit d'intensifier son effort.

L'opération de modernisation des branchements en plomb sous maîtrise d'ouvrage SEDIF s'est achevée le 30 juin 2014. Les derniers branchements en plomb, correspondant à divers types de refus, seront pris en charge par Véolia Île-de-France, dans le cadre la cadre du **contrat de délégation de service public pour les années à venir, au rythme de 1100 par an sur l'ensemble du territoire**.

- *Consommation d'eau potable*

En **2014**, pour les **82572 usagers**, le volume d'eau consommé s'est élevé à **4362 584 m³**. La **consommation moyenne sur 3 ans donne une valeur plus représentative**.

Volumes consommés en 2014 (m³)	4 362 584
Volumes consommés en 2013 (m³)	4 332 5119
Volumes consommés en 2012 (m³)	4 068 481
Volumes moyens annuels consommés sur la période 2012-2014 (m³)	4 254 395

22. Avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois
(Lettre de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 06 octobre 2015).

Résumé de l'avis

Le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois est soumis à évaluation environnementale stratégique compte-tenu de la présence d'une entité du site Natura 2000 n° FR 112013 dit « Sites de Seine-Saint-Denis » désigné au titre de la directive « oiseaux » comme « zone de protection spéciale » (ZPS).

Les informations contenues dans le rapport de présentation du projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois répondent aux exigences de l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme1 à l'exception de la présentation des évolutions de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU. Le rapport permet d'appréhender le projet communal dans sa globalité : le projet de PLU vise à accompagner la requalification de l'ancien site industriel de PSA et la construction à venir d'une gare du réseau de métro automatique Grand Paris Express. Un regroupement des éléments concernant l'évaluation environnementale dans une partie unique du rapport aurait été utile. L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU pourrait être approfondie sur les effets des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), prévues sur les secteurs à forts enjeux.

Les principaux enjeux environnementaux sont intégrés au PLU, et son volet PADD (projet d'aménagement et de développement durables) les traduit correctement. Une explication plus poussée des incidences du projet de PLU aurait bénéficié à la compréhension.

Enfin, l'analyse des incidences directes et indirectes sur le site Natura 2000 liées à l'intensification des activités humaines sur l'ancien site PSA qu'a autorisé le projet de PLU mérite d'être approfondie.

23. Avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) (Procès verbal en date du 14 octobre 2015).

Avis :

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins une abstention :

Avis favorable sous conditions de :

- l'inscription dans le règlement de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles (notamment, nécessité de réduction du taux d'emprise au sol autorisée sur la zone naturelle du parc Ballanger) ;
- la prise en compte des enjeux du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sur le secteur d'Aulnay avec le maintien et/ou la création de continuités écologiques au sein du territoire de la commune et en lien avec les territoires voisins. En particulier, la liaison prévue au travers du parc Ballanger devra être rendue compatible avec l'enjeu de maintien des continuités écologiques prévu au SDRIF.

24. Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis (Lettre DAD/SAT/AMENAGEMENT /MyM/N du 28 septembre 2015).

Avis :

Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis n'émet pas un avis formel et peut donc être considéré comme **favorable** sur le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Aulnay-Sous-Bois. En revanche, il attire plus particulièrement l'attention sur les modifications à apporter au zonage, en particulier pour le collège Christine de Pisan.

Remarques sur le fond :

Rapport de présentation

• *Équipements/aménagements*

Le Département propose de préciser certains éléments du diagnostic propres aux équipements départementaux :

- I. Les parcs Ballanger et du Sausset peuvent également être identifiés comme sites de pratiques sportives pour les activités de plein air. La présence de deux parcs est un atout pour développer l'offre d'activités de plein air et de pleine nature. Certains aménagements, dont un parcours de santé au parc du Sausset, sont d'ailleurs en réflexion.

Le Département, dans son PPBE, a identifié le parc du Sausset comme une zone calme ; zone sous exposée au bruit et un lieu de ressourcement et de bien-être.

- II. La description du collège Christine de Pisan n'est pas pertinente : Le Département procédera à la reconstruction du collège Christine de Pisan (10 chemin du Moulin de la ville) sur site dans le cadre du Plan Ambition collège 2020 en raison de la vétusté de l'équipement et de problèmes techniques et fonctionnels. A cette occasion, des équipements sportifs mutualisés sont programmés sur le site (salle de sport, plateau extérieur, piste de sprint et de saut en longueur). La capacité actuelle du collège sera maintenue dans le projet de reconstruction pour faire face aux augmentations d'effectifs prévisibles dans les prochaines années.

L'attractivité de cet équipement sera notamment améliorée par cette opération : le Département souhaite que le paragraphe énonçant un défaut d'attractivité du collège Christine de Pisan soit revu en conséquence et anticipe le projet de reconstruction dès le rapport de présentation

- *Déplacements et voirie*

Le Département souhaite formuler des remarques sur les orientations énoncées au sein du rapport de présentation sur l'appréciation du réseau départemental de voirie.

I. Sur le diagnostic :

Au regard des niveaux de trafics et des usages observés, il vous est suggéré d'intégrer la RD401 au réseau des voies structurantes.

Les aménagements récents réalisés par le Département sur la section centrale de l'exRN2 en lien étroit avec le projet de renouvellement urbain du quartier dit de la Rosé des vents tendent à améliorer les connexions nord-sud et faciliter les déplacements des modes actifs.

Il convient également de nuancer la rédaction concernant les nuisances liées au carrefour de l'Europe. Ce dernier est très circulé aux heures de pointes et autres heures spécifiques mais ne constitue pas un point noir en tant que tel. le Département propose de modifier la rédaction des enjeux sur cette intersection par « *améliorer le fonctionnement du carrefour de l'Europe* ».

II. Sur l'explication des choix retenus et l'évaluation environnementale :

S'agissant du projet de TCSP sur la RD115, le Département rappelle qu'à ce stade des réflexions le choix du mode de ce TCSP n'ayant pas encore été déterminé (Tzen ou BHNS), l'affirmation d'une réalisation sous forme de « Tzen 15 » est prématurée. Il serait préférable d'indiquer dans l'ensemble des pièces du PLU « *TSCP ou Tzen potentiel* », ces deux appellations répondant bien à l'objectif de favoriser l'utilisation des transports en commun.

- *Paysage, trame verte, biodiversité*

D'une manière générale, ce PLU porte une attention remarquable aux thèmes relatifs à la nature, au paysage ou à la biodiversité. Il vous est proposé de compléter le rapport de présentation pour mieux appréhender les spécificités du site Natura 2000.

I. Sur le diagnostic :

Le marais du parc du Sausset est alimenté par la nappe et que très ponctuellement par l'étang de Savigny. Il s'agit donc de rectifier la présentation du secteur sud-ouest du parc. En outre, il pourrait être intéressant de rappeler qu'une partie du bocage et le coteau calcaire sont gérés par de l'éco-pâturage.

L'inventaire de la faune et de la flore a été actualisé depuis 2003 ; une actualisation du paragraphe pourra être réalisée à l'appui des documents mis à votre disposition. (Cf. http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/IMG/pdf/fiche_biodiv_aulnay-sous-bois_2011.pdf).

L'état initial de l'environnement fait état de deux ZNIEFF qu'il pourrait être pertinent de le présenter plus en détail (espèces présentes, type de protection...).

II. Sur l'explication des choix retenus et l'évaluation environnementale :

Le Département souligne le potentiel paysager de l'axe exRN2.

Il convient d'indiquer que deux autres espèces, non listées dans l'arrêté de classement, trouvent également des habitats favorables au sein de la ZPS : le Pic mar et Sterne pierregarin. Il est nécessaire d'ajouter que le Blongios nain et la Sterne pierregarin ont désormais le statut de nicheurs réguliers sur le parc du Sausset. (Cf.[http://par[^]info.seine-saint-denisJr/IMG/pdfMan_tnannuel_docob_ssd_2014version_finale.pdf](http://par^info.seine-saint-denisJr/IMG/pdfMan_tnannuel_docob_ssd_2014version_finale.pdf)).

Le Département préconise de conclure le paragraphe des incidences du PLU sur le site Natura 2000 en Seine-Saint-Denis sur les effets des incidences directes et indirectes, A priori, les effets sont plutôt neutres, voire positifs pour le parc du Sausset. Les indicateurs de suivi en matière de biodiversité peuvent être actualisés via le nouveau site Web mobile « Observ'acteur ». (Cf. <http://observacteur.seine-saint-denis.fr>).

PADD et OAP

- *Voirie et déplacements*

Plusieurs OAP intègrent des segments de routes départementales avec des objectifs de requalification et de développement de la pratique des modes actifs. Le Département devra être tenu informé des projets dès la phase d'études.

S'agissant de l'OAP « La Garenne, les Mardelles, la Fosse à la Barbière, Balagny », le Département a engagé une réflexion prospective sur l'exRN2 pour sa transformation en boulevard métropolitain : à ce stade il n'a pas prévu la restructuration du carrefour de l'Europe. En outre, il s'interroge sur la correspondance des objectifs affichés entre la pacification souhaitée de l'exRN2 et la programmation d'un parking relais dans le cadre de l'arrivée de la nouvelle gare GPE.

Des échanges seront à organiser sur les effets des requalifications des zones d'activités sur les RD40, RD44 et exRN370 sur lesquelles le Département n'a pas programmé d'études ni de travaux de restructuration.

- I. Pour l'OAP « Mitry-Ambourget. Savigny. Gros Saule », le Département souhaite être associé à la conduite de projet du NPNRU qui impacte l'exRN370 et la RD115. Les perspectives d'évolution de la RD115 sur ce secteur seront à appréhender en lien avec la poursuite des études pour l'insertion d'un TCSP.
- II. L'OAP « requalification de la RD115 » propose une transformation de cet axe en boulevard urbain en lien avec le projet de TCSP. Les aménagements seront à appréhender en lien avec la poursuite des études. Le Département est associé aux réflexions en cours autour de l'insertion d'un TSCP sur la RD115 dans lesquelles il a un rôle de prescripteur pour toutes questions relatives aux aménagements et à l'exploitation de la voirie.
- III. L'OAP RN2 « Est vélodrome » intègre un nouveau développement urbain autour de l'exRN2 et du parc du Sausset tout en renforçant son accessibilité par le biais de continuités douces. En lien avec sa démarche autour de

l'exRN2, le Département souhaite être associé à ces projets de reconquête urbaine situés en rive du boulevard Marc Chagall.

- IV. Concernant l'OAP « PSA » qui permet d'envisager la reconversion du site industriel, le Département précise que la zone humide à réaménager n'en n'est pas une. Il s'agit d'un bassin à ciel ouvert de délestage de réseaux (appelé bassin Citroën).
- V. Le Département n'a pas programmé d'études et/ou de travaux sur l'exRN370 et le carrefour exRN370/RD40. Comme pour les autres orientations, il souhaite être associé au projet de reconversion du site PSA en lien avec ses compétences en matière de voirie, d'assainissement et en lien avec le parc du Sausset (classé N2000) à proximité immédiate.

- *Modes actifs*

D'une manière générale, la promotion des modes de déplacements actifs pour les circulations douces (cyclistes) a été bien intégrée tant dans le PADD que les OAP. Si les cheminements piétons sont pris en compte dans le PADD notamment dans les trames vertes et bleues, les déplacements quotidiens pourraient également être valorisés.

En particulier, le Département partage l'objectif de désenclaver le parc du Sausset afin d'améliorer son accessibilité notamment depuis le quartier de la Rose des vents. Cet objectif permet également de répondre au besoin de sécurisation des circulations entre les équipements sportifs, les établissements et les espaces verts.

- *Paysage, trame verte et biodiversité*

La frange sud du parc, constituant l'un des secteurs les plus riches écologiquement, les projets urbains localisés à proximité immédiate du parc devront s'inscrire en complémentarité de l'objectif de la valorisation de la trame verte.

Règlement et plan de zonage

- *Règlement*

Le Département souhaite formuler des remarques d'ordre général sur la rédaction du règlement et son évolution. Pour rappel, la Direction de la Voirie du Département est vigilante quant à la prise en compte de son règlement de voirie (arrêté du 2 mars 1982) dans les règlements de PLU en ce qui concerne les saillies (art 54) et les accès (pas de création d'accès destinés aux véhicules au niveau des carrefours ou de giratoires).

Article « Stationnement » :

S'agissant de l'article 12, les normes sont conformes aux minima prescrits par le PDU Île-de-France qui invite à aller au-delà. Compte-tenu de l'évolution espérée de la part modale des déplacements à vélos les surfaces des garages à vélos peuvent paraître globalement sous-estimées par rapport aux besoins et à l'équipement des ménages (souvent plus d'un vélo par personne et éventuellement une poussette). De même, le nombre de places prévu pour les locaux d'activité en fonction de la superficie ou du nombre d'employés apparaît également sous-estimé.

- *Zonage*

Emplacements réservés

Le Département rappelle qu'il bénéficie de deux emplacements réservés supplémentaires qui sont à intégrer au plan de zonage (cf plan ci-joint) : ER D2.3 (*élargissement de la rue de Mitry RD115 à 18m*) et ER D4 (*élargissement de la RD41 avenue Pierre Sémard d'une emprise de 20m*).

L'emplacement réservé C2 au bénéfice de la commune semble traduire la volonté de créer une nouvelle voie au cœur du parc Ballanger. Il s'agit de préciser la nature de l'aménagement au regard des objectifs de préservation des espaces verts du territoire. Si le site n'est pas Natura 2000, il reste physiquement relié au parc du Sausset, qui constitue l'une des plus riches entités du Site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis. De fait, il convient d'intégrer ce futur aménagement à l'étude d'incidence Natura 2000 de ce PLU.

Zonage sur l'emprise du collège Christine de Pisan

Le projet de reconstruction sur site du collège Christine de Pisan implique une occupation totale de son périmètre actuel (cf. plan ci-joint). Les parcelles Q223, Q222, Q220, Q217, actuellement classées en zone UG, font partie intégrante de l'emprise du collège mais ne relèvent pas du même zonage. De même, les parcelles Q224, Q221, Q219 et Û218 situées entre le collège et le chemin du Moulin de la ville constituant le parvis permettant d'accéder au bâtiment sont également classées en zone UG.

Il importe pour la réalisation du projet que le zonage des huit parcelles précitées soit modifié. A l'instar du reste de l'emprise du collège, les parcelles Q223. Q222. Q220. Q217. Q224. Q221. Q219 et Q218 sont à classer en zone US.

Zonage sur l'emprise du parc du Sausset

Si la présence d'un EBC sur le parc du Sausset est intéressante, il serait opportun de ne détourner que les espaces déjà boisés. En effet, le parc est constitué d'une mosaïque de milieux, qui n'a pas vocation à devenir entièrement boisée.

- Annexes au règlement

Le PLU a identifié 29 bâtiments à préserver au titre de l'article L 123-1-5. Par rapport au précédent document, deux nouveaux bâtiments ont été ajoutés (façade cinéma Le Prado, villa 2 rue Henri Dunant) et en a supprimé un (stade nautique). On peut néanmoins regretter que ces ajouts n'aient pas été plus nombreux au regard de l'inventaire exhaustif réalisé en 2007- 2008 par le Service du patrimoine culturel. C'est pourquoi, il nous semble important de souligner quelques autres bâtiments qui mériteraient d'être également ajoutés.

➤ **Chapelle Saint-Paul** d'Ambourget, située 42 rue du 8 mai 1945. Récemment labellisée Patrimoine du XXe siècle par le Ministère de la Culture et de la communication, elle est l'œuvre des architectes Paul Herbe et J. Le Couteur, H. Martin-Granel (Vitraux), P. Sabatier (Sculptures). Outre sa qualité architecturale, cette chapelle marque le renouveau de l'architecture religieuse des années 1950-1960.

➤ **Villa de Léon Coste**, 11 rue Germain Papillon : Maison de l'architecte Léon Coste construite par lui dans les années 1910. Cet architecte s'est illustré sur la commune par ses nombreuses réalisations dont les maisons situées avenue Gambetta protégées au titre du PLU.

- **Cité Romain-Rolland**, avenue Romain Rolland ; rue Albert Camus ; rue Frédéric Mistral ; rue Louis Pergaud : Ensemble construit de 1959-1962, R. Lechauguette (architecte). Cet ensemble de logements est composé de différents types de pavillons : simples ou jumelés, sur un ou deux niveaux, de plain pied ou surélevés. Construits en pierres de taille apparentes et surmontés d'un toit à quatre pentes, ces pavillons forment un ensemble architectural et urbain intéressant, ce que l'on doit notamment à leur simplicité formelle qui met d'autant plus en valeur la diversité typologique.
- **Logements cheminots**, rues du Docteur Roux, des Chardonnerets, impasse de la Croix Blanche : Maisons type du réseau Nord construites en 1911 (visible en façade) en pierre de taille, elles font partie intégrante du développement du chemin de fer.
- **Villa les Rhododendrons**, 45 rue du Gros Peuplier : Villa construite au début du XXe siècle par l'architecte communal Frédéric Delafont, assisté d'Eugène Touzé. Villa de style art nouveau. Cette maison participe à la diversité des maisons de villégiature déjà protégées au titre du PLU.

Concernant les bâtiments protégés, on ne peut que recommander la poursuite de la mise en cohérence du site **d'Idéal Standard**, sur la base des recommandations faites par le Service du patrimoine culturel à l'occasion des déclarations de travaux sur les commerces. Il en est de même site de l'Oréal (Valode et Pistre, architectes). Si le magasin auto stockeur a été détruit, la conservation de quelques éléments de l'usine Citroën reste à définir. Il est en revanche regrettable que la protection dont bénéficient les deux ensembles de logements individuels (Les Petits Ormes et les Castors) ne soit pas plus efficace pour endiguer son morcellement et sa transformation progressive.

Enfin, on peut s'étonner du déclassement du « stade nautique de Coursaille » des bâtiments protégés afin de permettre sa démolition et non sa restauration.

Ce document fait également état de très nombreux éléments de paysages identifiés et protégés sur le territoire aulnésien. Afin de les repérer plus rapidement, il pourrait être intéressant de produire une cartographie de l'ensemble des sites recensés.

Remarques sur la forme ou plus techniques

Dénomination des services du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis

Le Conseil général est devenu Conseil départemental depuis les dernières élections départementales de mars 2015. Dans un souci d'actualité du document, il est suggéré de généraliser cette nouvelle dénomination à l'ensemble des pièces du PLU. L'appellation « Département de la Seine-Saint-Denis » peut également être conservée pour en désigner les services.

Déplacements et voirie

Dans un souci de formalisme, nous rappelons que les anciennes routes nationales rétrocédées au Département portent l'appellation officielle « exRN370, exRN2, etc. ».

Il serait opportun d'ajouter la légende de la carte de hiérarchisation du réseau afin d'expliquer l'appartenance des voies au niveau correspondant en corrélation avec les trois niveaux de desserte identifiés dans le texte.

Une mention de la ligne 015, ligne majeure d'Île-de-France et parmi les plus chargées du département accueillant plus de 20 000 voyageurs/jr pourrait être ajoutée au recensement des lignes de bus dans la mesure où cette dernière est intégrée au

paragraphe suivant concernant les projets sans préciser ses modalités d'exploitation actuelles.

Trame bleue et environnement

Dans le rapport de présentation, le Département souhaite apporter des précisions techniques relatives à la gestion de l'eau ainsi qu'à l'élaboration de ses documents stratégiques en matière d'assainissement.

Il convient de rectifier les éléments concernant le Sausset et la Morée dans l'état initial de l'environnement. Le Sausset est à découvert sur Tremblay où il prend sa source, le long de la ZAC Aérolians puis il se canalise en rentrant sur le territoire de Villepinte La Morée est canalisée sur tout son linéaire sauf sur une toute petite partie (canal maçonné) qui se jette dans le bassin du Blanc-Mesnil.

Le Département souhaite clarifier la rédaction du paragraphe concernant ses documents réglementaires et stratégiques. Un second schéma Audace 2014/2023 est actuellement en cours d'élaboration dans la continuité du premier document. Par ailleurs, le règlement départemental d'assainissement a lui été validé en février 2014 accompagné en annexe de son zonage départemental et vient compléter le schéma Audace.

Règlement

Article « Assainissement » :

Le Département propose des ajustements à la rédaction de l'article 4 intégrant les eaux claires ainsi que des préconisations en matière de gestion des eaux usées et pluviales. Une proposition de rédaction respectant les règlements d'assainissement départementaux est proposée en annexe de son avis.

Emplacements réservés

Suite aux délibérations du Conseil départemental relatives aux emplacements réservés (ER) départementaux, nous souhaitons formuler plusieurs remarques :

- Afin d'éviter toute confusion lors des possibles évolutions futures des emplacements réservés, nous souhaiterions que l'ER D1 (*élargissement de la RD115 Carrefour Marcel Sembat-Jean Sarcot*) soit dès à présent ré-intitulé ER D2.1 sur le plan de zonage conformément à sa dénomination par les services du Département.
- Il en est de même pour l'ER D2 (*aménagement du carrefour entre la RD115 et la RD44*) qui devra être ré-intitulé D2.2 sur le plan de zonage

25. Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Seine-Saint-Denis (Lettre N° PT/YP/PC/EF/EP en date du 29 juillet 2015)

Avis :

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Seine-Saint-Denis émet un avis **favorable** sur le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Aulnay-Sous-Bois.

Remarques sur le fond :

Nous sommes amenés à observer régulièrement que la définition de l'artisanat telle que rédigée à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme est plus étroite que la réalité de l'artisanat suivant le code de commerce.

Les entreprises artisanales qui composent le secteur des métiers que nous représentons, se retrouvent également dans les activités de services, ainsi que les commerces alimentaires et non alimentaires figurant également dans l'article précité. En conséquence, notre avis concerne un ensemble d'activités bien plus nombreuses que le seul artisanat de production du code de l'urbanisme, ce dernier pouvant inclure des petites activités industrielles également.

Selon les critères du code de commerce, les entreprises artisanales implantées à Aulnay-Sous-Bois et immatriculées au répertoire des métiers étaient au nombre de 1314 à la fin juillet 2015 pour un total de 24 600 en Seine-Saint-Denis.

Toujours selon les mêmes critères, ce chiffre se décomposait en 141 entreprises dans le secteur alimentaire, 544 dans le secteur du bâtiment, 95 dans le secteur de la fabrication et 534 dans le secteur des services.

La lecture du document de présentation et en particulier du règlement des différentes zones qui découpent le territoire de la ville, ne montre pas de restriction particulière aux activités artisanales selon notre définition.

Dans les zones d'habitat, nous sommes souvent confrontés à des conflits d'usage liés à la présence d'activités artisanales de moins en moins supportées par les riverains à cause des gênes occasionnées.

Même si les règles d'implantation ou de maintien de ces activités artisanales sont bienveillantes, cela nécessite de réfléchir sur des prévisions de réinstallation sur des zones permettant l'implantation de ce type d'activités, ce qui est d'ailleurs prévu dans les objectifs avec la quatrième orientation sur le soutien à l'économie locale et l'amélioration de l'attractivité.

Nous avons bien noté la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur sept secteurs spécifiques dont l'ancien site PSA, la restructuration des zones d'activités ou l'aménagement du linéaire de la RD I 15.

Il en va de la même manière sur la réflexion à avoir sur les linéaires commerciaux à maintenir ou créer, la ville d'Aulnay-Sous-Bois étant concerné par le grand Paris express et un projet du bus à haute mobilité Tzen 15 sur le RD 115.

Une réflexion globale sur le maintien ou la création d'activités commerciales ou de production, ne peut plus se concevoir sans une dimension intercommunale dictée par la prise en compte de la dimension supra communale.

Même si l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme reste une compétence communale, ces questions sur les activités artisanales ou commerciales, comme beaucoup d'autres, ne peuvent se dispenser d'une prise en compte des réalités des communes environnantes.

26. Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis (Lettre N° CCD/CD/15-0122 en date du 24 août 2015)

Avis :

La CCI Seine-Saint-Denis émet un avis **favorable** sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois **sous réserve** de la prise en compte des remarques évoquées ci-dessous.

Remarques sur le fond :

Pertinence du PLU

Avec la création de la Métropole du Grand Paris au 1er janvier 2016 la ville d'Aulnay-sous-Bois s'intègrera dans un territoire de huit communes du Bourget à Tremblay-en-France et comptant 349 133 habitants. Alors que jusque-là, Aulnay-sous-Bois ne faisait partie d'aucune intercommunalité, la ville devra désormais composer avec ce nouveau territoire de projets Le PLU révisé doit permettre, au vu du diagnostic, de formaliser une vision du développement urbain communal, principalement en vue d'actualiser et de traduire les enjeux et les projets de développement de la ville.

La révision sert plusieurs intérêts :

- définir les nouveaux enjeux et les traduire dans le PLU ;
- adapter le PLU aux évolutions législatives récentes relatives aux documents de planification ;
- intégrer au PLU les orientations relatives aux documents de planification supra-communaux.

Sur le plan du développement économique, le PADD révisé intègre les défis auxquels la ville va se trouver confrontée dans les prochaines années ; à savoir pérenniser et développer le tissu commercial (titre 1, orientation 3 et titre 4, orientation 2) ou encore assurer la requalification voire la reconversion d'un certain nombre de zones d'activités (titre 3, orientation 2 et titre 4, orientation 1).

Le tout en prenant la mesure de l'enjeu du futur métro automatique du Grand Paris Express et en repositionnant la ville d'Aulnay-sous-Bois dans l'axe de développement Roissy-Le Bourget, l'un des principaux territoires de croissance en Île-de-France. Pour ce faire, le PLU prévoit de renforcer les centralités existantes et d'en développer de nouvelles, comme le secteur gare du futur GPE.

Orientations d'aménagement et de programmation

- *OPA N° 1 : Requalification et restructuration des ZAE '(Garenne, Mardelles, Barbière) et du quartier Balagny*

Par ailleurs, la CCI Seine-Saint-Denis se félicite que la Ville d'Aulnay-sous-Bois ait inscrit au premier chef des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, la requalification et la restructuration des Zones d'Activités Économiques de la Garenne, des Mardelles et de la Fosse à la Barbière, aujourd'hui en perte de vitesse.

En effet, ces zones d'activités regroupant de nombreuses PME sont situées sur un secteur stratégique de développement et sur l'axe Paris-Lé Bourget-Roissy.

Cependant, et comme le souligne le PLU, elles souffrent aujourd'hui d'un certain nombre de handicaps : difficultés d'accessibilité, vétusté, offre foncière rare, etc.

Si la CCI Seine-Saint-Denis approuve ces objectifs de requalification, elle met également en garde contre les mécanismes d'éviction d'entreprises déjà

implantées qui peuvent avoir lieu au cours de tels processus (hausse des loyers, immobilier d'entreprise inadapté, etc.). Aussi, la CCI Seine-Saint-Denis regrette qu'aucun objectif de maintien des activités existantes ne soit mentionné dans cette OAP.

- *OAP N° 6 : Crédit d'un nouveau quartier sur le site PSA*

Une OAP a également été créée pour le site de PSA. En effet, ce secteur de 180 hectares a vocation à accueillir un projet hybride, mêlant activités économiques, habitat, équipements culturels et espaces verts. La CCI Seine-Saint-Denis est en phase avec la volonté de voir se développer un quartier alimenté par une mixité fonctionnelle forte et reconnecté avec la ville. Cependant, elle souhaiterait que soient précisés les complémentarités ou points de frictions éventuels nés des différents projets dont le site PSA est sujet et notamment celui de l'implantation du Site de Maintenance et de Remisage des lignes 16 et 17 du GPE.

- *OAP N° 7 : Conforter le Centre Gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié*

Enfin, une OAP vise aussi le secteur du centre gare. Elle poursuit un objectif de maintien des fonctions urbaines existantes (industrie, habitat et commerce) tout en permettant leur développement par des aménagements urbains (réduire les coupures urbaines, mettre en valeur les entrées de ville et le pôle gare ou encore améliorer l'accessibilité de la ZAE de Chanteloup) ou par la mise en œuvre d'actions spécifiques sur le tissu économique (redynamisation du commerce, permettre la mutation de certains terrains, etc.).

Le règlement du PLU a été amendé par rapport au précédent document. Un certain nombre de sous-secteurs a été supprimé : cette simplification du zonage facilite la compréhension de l'ensemble. Une nouvelle zone a été créée : la zone UH « Secteurs de projet ». Cette zone de 124 ha concerne principalement l'ouest du site PSA et permettra d'y développer des projets urbains hybrides, abritant une mixité des fonctions. Le plus important changement dans le règlement du PLU révisé se trouve dans cette nouvelle mesure.

Zonage et règlement

- *Zone UH*

Le règlement du PLU a été amendé par rapport au précédent document. Un certain nombre de sous-secteurs a été supprimé : cette simplification du zonage facilite la compréhension de l'ensemble. Une nouvelle zone a été créée : la zone UH « Secteurs de projet ». Cette zone de 124 ha concerne principalement l'ouest du site PSA et permettra d'y développer des projets urbains hybrides, abritant une mixité des fonctions. Le plus important changement dans le règlement du PLU révisé se trouve dans cette nouvelle mesure.

Si la CCI Seine-Saint-Denis, approuve, comme énoncé plus haut, la stratégie de développement d'une mixité fonctionnelle, elle alerte également sur le fait qu'avec une telle mixité d'usage, les mécanismes de prix foncier et immobilier pourraient conduire à privilégier les usages les plus rémunérateurs en termes de charges foncières et de niveaux de loyers.

Cette situation peut générer, à plus ou moins long terme, une mutation au détriment des activités productives. Or, la CCI Seine-Saint-Denis estime que le site PSA doit conserver, en partie, sa vocation économique compte tenu des atouts qu'il présente (situation géographique, accessibilité, etc.).

- *Zone UI*

Quant à la zone UI, les 8 sous-secteurs qui la composent, permettent de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chaque site d'activités et de favoriser le maintien de ces activités économiques. La CCI Seine-Saint-Denis se félicite de ces dispositions. A noter que la zone UI, qui correspondait aux vastes emprises industrielles liées à l'activité automobile de PSA-Citroën qui occupait le nord de la ville, a en partie été réintégrée en zone UH, pour les secteurs non concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport du Bourget.

27. Commune de Gonesse (Lettre N° CGG/DV/PC/8388 de Monsieur le Député-maire de Gonesse en date du 15 septembre 2015).

Avis :

La Commune de Gonesse émet un avis **favorable** sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois **sous réserve** de la prise en compte des remarques évoquées ci-dessous.

Remarques sur le fond :

Orientations d'aménagement et de programmation

- *OAP N° 6 : Crédit d'un nouveau quartier sur le site PSA*

Après avoir examiné les différentes pièces du projet, il m'a semblé important de souligner que l'ambition de votre ville de créer un nouveau quartier sur le site anciennement occupé par l'usine PSA concerne également notre commune. J'observe ainsi, qu'en dehors des réunions des personnes publiques associées, auxquelles je n'ai pu me rendre, aucune sollicitation directe de la ville n'a été faite en vue d'une réflexion commune sur ce projet d'importance pour nos territoires.

Ce manque de concertation se traduit aujourd'hui sur des plans où apparaît ce secteur de la ville de Gonesse comme partie intégrante de votre commune (Page 16 et 19 du PADD) et sur d'autres où les orientations d'aménagement couvrent notre territoire.

Bien que ce projet soit essentiellement situé sur votre commune, je souhaiterais qu'une coordination, dans le cadre de l'Entente entre nos deux villes se mette en place afin de travailler sur ce projet d'autant que nulle part n'apparaît le projet de Site de Maintenance et de Remise en Service du Grand Paris Express dont l'implantation est actuellement envisagée pour partie sur Gonesse.

Trame verte

Par ailleurs, il serait intéressant que soit mise en évidence la continuité verte inscrite au SDRIF reliant nos deux communes (entre le parc du Saussat et le futur quartier du triangle de Gonesse), comme tel et non comme un accès aux espaces verts.

28. Commune de Livry-Gargan (Lettre

Avis :

La Commune de Livry-Gargan émet un avis **favorable** sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois

5 Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

Thème 1 : Note versée au dossier avant le début de l'enquête demandant la prise en compte de quelques erreurs matérielles et/ou incohérences dans le règlement :

Dans le cadre de la procédure de révision, le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération en date du 24 juin 2015 et sera soumis à enquête publique du 28 septembre 2015 au 30 octobre 2015.

Des erreurs matérielles et incohérences ont été constatées dans le règlement postérieurement à l'arrêt du projet en Conseil Municipal :

Périmètre de la zone UA sur les deux îlots formés par les rues Jules Princet/ Colonel Moll/Hôtel de Ville et Jules Princet/ Anatole France/Sadi Carnot

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité a souhaité modifier le périmètre de la zone UA afin qu'il se limite au secteur de centralité de la gare RER B. Le Nord de la rue Anatole France, plus éloigné de ce centre, se trouve désormais en zone UD et bénéficie désormais des règles applicables aux grands axes structurants de la commune.

Cependant, je constate aujourd'hui que les deux îlots formés par les rues Jules Princet/ Colonel Moll/Hôtel de Ville et Jules Princet/ Anatole France/Sadi Carnot ont inopportunément été exclus du périmètre de centralité (cf. plan joint en annexe).

Dans le plan joint, il semble que le zonage inscrit sur le plan ne corresponde pas à la description faite ci-dessus.

Au final, est-ce le plan ou la description de l'îlot qu'il faut prendre en compte ?

Thème 2 : Rédaction de l'article 15 dans l'ensemble des zones :

Le rapport de présentation – Partie diagnostic précise :

« L'ancienneté du parc de logement, en particulier du pavillonnaire, interroge sur ses capacités énergétiques (un peu plus de 70% du parc a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique) ainsi que sur le poids des dépenses énergétiques dans le budget des ménages.

A Aulnay-sous-Bois, le bâti résidentiel est le secteur le plus énergivore (75 ktep/an) et le plus polluant sur la commune (128 kt eq CO₂/an). Par ailleurs, le parc de logements aulnaysien est globalement plus consommateur que la moyenne départementale : la consommation moyenne du résidentiel s'élève à 265 kWh EP/m² (254 en moyenne pour le département). Sur l'ensemble du parc, les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 1 024 € soit 20% de plus que la moyenne départementale.

Le secteur pavillonnaire est, de loin, le plus consommateur (71% des logements construits avant 1949 sont concentrés dans l'individuel). Les charges annuelles moyennes en fournitures d'énergies s'élèvent à près de 1300 €/an. D'ailleurs, la difficulté la plus importante rencontrée par les ménages des quartiers pavillonnaires est le paiement des factures d'énergie »

Le rapport de présentation – Partie Explication des choix retenus précise :

« Deux nouveaux articles sont introduits afin de mettre en compatibilité le PLU avec la loi Grenelle dont l'article 15 : qui permet d'imposer aux constructions, travaux, installations, aménagements des obligations en matière de performance énergétique et environnementale. Celui-ci n'est pas réglementé ».

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – Axe «Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé :

L'orientation « Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement » précise : « Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre ».

Porté à connaissance de la préfecture de Seine-Saint-Denis :

Dès son courrier du 12 mai 2015, le préfet précise : « Au vue de l'ancienneté du parc de logement, votre projet devra mettre en place les outils permettant de favoriser la rénovation et réduire la précarité énergétique ».

Avis de l'État :

Ne modifiant pas sa position, le préfet précise :

« Le diagnostic relève également que l'ancienneté du parc de logements le rend très consommateur en énergie. Une des orientations du PADD vise l'amélioration des performances énergétiques. Cette orientation ne trouve cependant pas de traduction réglementaire. Afin de lutter contre la précarité énergétique, le règlement pourra favoriser la rénovation thermique des constructions existantes en offrant la possibilité de déroger aux règles d'implantation, d'emprise au sol et d'espaces verts pour l'installation de dispositifs d'isolation. Par ailleurs, il pourra définir des critères de performance énergétique pour les nouvelles constructions ».

Certes dans le règlement les articles 7/5 – Dispositions particulières disposent :

« Pour les constructions existantes, un débord de 20 cm maximum au-delà du recul imposé par cet article peut être autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Néanmoins, ce débord ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la largeur du trottoir à moins de 1,40 mètres ».

Pourtant le code de l'Urbanisme autorise d'autres dérogations pour le bâti existant en faveur des économies d'énergie et la mise en place de normes minimales pour les constructions neuves.

Dans ces conditions, l'introduction d'un article 15 intégrant des dispositions dérogatoires pour le bâti existant et des standards minimums pour les constructions neuves, avant l'adoption définitive de votre PLU révisé ne vous semble-t-elle pas nécessaire ?

Thème 3 : Cohérence du zonage de la partie Sud de la gare RER B d'Aulnay-sous-Bois :

Dans la révision actuelle soumise à enquête publique, le PLU maintient le parvis de la gare et le bâti y compris le parking aérien de deux étages qui a terme doit être remplacé, en zone UG (Pavillonnaire). Cette particularité s'étend également aux voies ferrées situées à l'est jusqu'au quartier Chanteloup et la limite de commune.

Cette situation peut apparaître d'autant plus inexplicable que la partie ouest des mêmes voies ferroviaires est classé en zone UIe.

Tant le règlement de la zone UIe que celui de la zone US, permettent un tel classement pour les installations ferroviaires.

Est-il au minimum envisageable sans trop de contraintes de faire apparaître une zone US ou UIe sur le bâti de la zone ferroviaire (sachant que la hauteur maximale en zone UIe est de 9 mètres) ?

Thème 4 : Particularité de l'îlot situé entre l'avenue Dumont, la boulevard du Général Gallieni, la rue Édouard Cornefert et la rue L. Nerat :

Actuellement cette zone est classée en zone UA, alors que l'îlot voisin à l'ouest est quant à lui classé en UAA. Les deux zones donnant directement sur le parvis de la gare et situées à moins de 200 mètres, elles ont toutes deux vocations à être densifiée à plus ou moins brève échéance (SDRIF).

L'argument visant à affirmer que sur cette zone, il existe des pavillons « intéressants » est clairement battu en brèche par son classement en zone UA actuellement.

Pour rester en cohérence tant avec les objectifs affichés dans le PADD, que pour être en accord avec ceux du SDRIF n'est-il pas préférable d'étendre la zone UAA à cet îlot (Le classement ne créant que des droits à construire et non des projets à court terme) ?

Thème 5 : Droit de préemption :

La délibération N° 47 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 15 mai 2008 instituant un droit de préemption urbain renforcé dans le cadre de l'adoption du PLU en maintenant un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble.

L'argumentaire développé lors de l'adoption reste en très grande partie d'actualité.

En l'état actuel, le droit de préemption urbain renforcé ne couvre pas la totalité des zones de projets (UH) alors qu'une possibilité de maîtrise foncière par la commune semblerait adapter à un pilotage sur ces différentes zones.

Ne semble-t-il pas intéressant d'étendre à minima le droit de préemption urbain renforcé à ces zones de projets en même temps que l'adoption du PLU pour rester en cohérence ?

Thème 6 : Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) :

Dans l'état initial de l'environnement, les risques d'inondations, liés au ruissellement pluvial et aux remontées de nappe sont considérées comme les principales vulnérabilités du territoire.

Les risques d'inondations par remontée de nappe phréatique sont dus à la remontée des nappes souterraines. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Aulnay-sous-Bois est particulièrement concernée car la nappe phréatique est située à une faible profondeur. Son niveau est suivi par un réseau d'une soixantaine de piézomètres implantés par la ville d'Aulnay-sous-Bois. Dans le cadre de l'instruction des permis de construire, des recommandations relatives à la construction de sous-sol, dans les secteurs à risque, sont formulées par les services de la ville, afin de prévenir d'éventuels risques d'inondations.

En cas de fortes pluies (lors de pluies exceptionnelles et d'orages violents) et lorsque la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante, des inondations par ruissellement peuvent se produire. Ce risque, jugé fort, concerne l'ensemble de la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Cette identification du risque est clairement reconnue et appréhendé par les associations s'étant exprimées sur le projet de PLU et les habitants.

Pour l'État, ce risque est bien intégré dans ses divers avis mais laisse la responsabilité des mesures à prendre à la commune à travers les dispositions réglementaires de son PLU.

Au regard des risques, la création d'un Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) qui reste de la responsabilité de la Préfecture, peut sembler nécessaire.

Dans ce cadre, la commune s'est-t-elle rapprochée de la préfecture pour initier une procédure de mise en place d'un PPRI ? Et si oui à quelle date ?

Thème 7 : Articles 10 – Hauteur maximale des constructions en zones UA et ED :

L'article UA 10/1 – Règle générale précise :

« La hauteur de façade est calculée en fonction de la plus courte distance, comptée horizontalement, séparant la construction projetée de l'alignement opposé et en y ajoutant 3 mètres (Hauteur de façade = L+3 mètres), sans pouvoir dépasser 17 mètres au total.

La hauteur maximale de la construction est limitée à 20 mètres.

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large, sur une largeur n'excédant pas 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements, ou, le cas échéant, des marges de recul.

En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 17 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale ».

L'article UD 10/1 – Règle générale précise :

« La hauteur de façade principale est limitée à 13 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 15 mètres.

En prenant pour exemple l'avenue de l'Aulnésienne qui doit faire entre 7 et 9 mètres entre alignements (non garantis par le commissaire enquêteur) :

- Le règlement de la zone UA à l'est de la rue autorise une hauteur maximale de 10 à 12 mètres (Application de la règle L+3).
- Le règlement de la zone UD à l'ouest de la rue autorise une hauteur maximale de 15 mètres..

Manifestement il existe une incohérence quand une zone où la densification est recherchée (UA) autorise des hauteurs moindres qu'une zone dite de transition (UD). D'autant que parallèlement une transition est prévue dans le règlement entre les zone UD et UG.

Pour solutionner cette incohérence deux options sont possibles :

- Supprimer la notion de L+3 dans le règlement de la zone UA qui conduira à une meilleure densification souhaitée pour ces zones tant par la mairie (PADD) que pour les services de l'État ou le SDRIF (Une approche parallèle pourrait être H = L + Retrait + 3).
- Introduire la notion de L+3 dans le règlement de la zone UD qui conduira à une moindre densification répondant moins aux objectifs souhaités.

Pour résoudre cette difficulté, quel choix souhaite faire la municipalité pour répondre aux objectifs affichés dans le PADD ?

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur

ANNEXE

1. Liste des observations faites dans le registre :

- Monsieur BEGUE (1 observation).
- Monsieur Antoine DESCHAMPS (1 observation).
- Monsieur Patrick DE SOUSA- 5 ter allée des bosquets (1 observation).
- Madame et Monsieur Catherine et Jean-Baptiste GALEY – 12 rue l'Hôtel de Ville (1 observation).
- Monsieur Hervé GENTY – 57 boulevard de Clermont Tonnerre (1 observation).
- Monsieur Thierry HUYARD – 22 avenue de Maréchal Foch (1 observation).
- Madame Pauline JOLIVET – 24 rue du Turgot (1 observation)
- Monsieur Richard MOEUNG - 30/32 rue observation pour 2 demandes).
- Monsieur Joseph SCHWARTZ – Architecte (1 observation).
- Monsieur Philippe TELLIER – 9 rue Berteaux Louis Barrault (1 observation).
- Monsieur Nicolas VERCKEN – 12 avenue observation).
- Illisible concernant la zone UG (1 Non signé concernant la zone UG située au sud de la gare RER B (1 observation).

2. Liste des documents annexés au registre :

- Avis de l'association « Aulnay Environnement » annexé au registre le 30 septembre 2015 (5 pages).
- Lettre de l'association « Aulnay Environnement » en date du 5 novembre 2015 (1 page).
- Lettre de l'association CAPADE (Comité Aulnaysien de PArticipation DEmocratique) annexée au dossier le 14 octobre 2015 (2 pages).

- Lettre de l'association CAPADE (Comité Aulnaysien de PArticipation DEmocratique) en date 7 novembre 2015 (11 pages et 4 documents joints pour 42 pages).
- Lettre de l'Association Q.C.B.E. (Défense de l'Environnement de la Croix Blanche d'Aulnay-sous Bois et ses Environs) en date du 5 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de l'Association des amis des Œuvres de Victorine Le Dieu (A.O.V.L.D) en date du 30 octobre 2015 (2 pages et 1 plan).
- Lettre de l'Association UDAS (Union de Défense d'Aulnay Sud) d'octobre 2015 (4 pages et 2 documents joints).
- Pétition « Aux armes citoyens » initiée par Monsieur André CUZON ayant été signé par 1 personne (Monsieur André CUZON) - (1 page).
- Lettre Muriel GONEL/PSA.SG.DIMM.MG de la société Peugeot Citroën Automobiles SA du 12 octobre 2015 (LRAR) (2 pages et une annexe) complétée par une observation écrite dans le registre en date de 14 octobre 2015 de Madame Muriel GONEL – Responsable Asset Management Industriel & Logistique du groupe et document la « Fabrique » (42 pages).
- Contribution de Monsieur André CUZON.
- Lettre du Collectif citoyens en date du 11 octobre 2015.
- Lettre du Collectif citoyens en date du 5 novembre 2015 (2 pages).
- Lettre du Cabinet RICARD DEMEURE & ASSOCIES en date du 28 octobre 2015 (LRAR) agissant au nom de la SCI Paris-Pierre Aulnay-sous-Bois (7 pages).
- Lettre du Groupement des Riverains du quartier Jenvrin - 93600 AULNAY SOUS BOIS - Section cadastrée BC en date du 28 octobre (1 page et un plan) complétée par une observation en date du 30 octobre 2015. Le courrier est signé par les 16 personnes suivantes :
 - M et Mme DEVIGNES ;
 - Mme FURY ;
 - M et Mme HAMITECHE ;
 - M BARBIER ;
 - Mme SALIBUR ;
 - M et Mme MELON ;
 - M et Mme CONNAN ;
 - M et Mme SAFSAF ;
 - Mme LAMOURI DIAB ;
 - M RUESCAS RUFA ;
 - Mme RICHALET.
- Lettre de Monsieur Alain AMEDRO – Ancien adjoint à l'urbanisme, aux espaces verts – Vice-président du Conseil Régional en charge de l'aménagement en date du 3 novembre 2015.

- Lettre de Monsieur Pierre MUCHERIE, 8 avenue Germain PAPILLON, 93600 AULNAY SOUS BOIS en date du 24 Octobre 2015.
- Lettre UL/DL4-EFG/FA/DZ/N°316 du Conseil Régional d'Île-de France (Unité lycées) en date du 4 novembre 2015 (2 pages et 2 plans).
- Lettre de Madame Pauline JOLIVET en date du 6 novembre 2015.
- Lettre de Madame Evelyne BLAZA en date du 5 novembre 2015 (1 page).
- Courrier de Monsieur Guy CHALLIER en date du 7 novembre 2015 (2 Pages).
- Lettre de Madame Danièle CHAUVIN – 3 rue du Docteur Roux – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de Monsieur et Madame Pierre FABREGUETTES – 5/7 rue du Docteur Roux – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de la Société « Pierre Etoile SAS » en date du 6 novembre 2015 (3 pages).
- Lettre de Monsieur Jacques RIOT – 15 rue Paul Langevin – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 7 novembre 2015 (1 page et 1 plan).
- Lettre de Madame Françoise DELPLACE et monsieur Guy LALOUM – 11 rue Joseph Berger – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (1 page).
- Lettre de Madame Catherine MEDIONI – 7 rue Alix – 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 7 novembre 2015 (2 pages).
- Lettre de Madame et Monsieur Ginette et Jacques ABRIOUX – 9 rue Tournadour -93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (3 pages, un plan, 2 pages de photos et copie de la pétition pour la requête pour le classement en zone UG d'un secteur typique du quartier du Parc afin d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et végétal).
- Lettre de Monsieur Hervé SUAUDEAU – 50 rue Aristide Briand - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 6 novembre 2015 (16 pages).
- Lettre de Monsieur Christian PICQ – 5 impasse de Marronniers - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 3 novembre 2015 (7 pages).
- Lettre de Monsieur Gérard LEDREUX – 3 B avenue Olin - 93600 Aulnay-sous-Bois en date du 5 novembre 2015 (3 pages et 2 plans).

- Requête pour le classement en zone UG d'un secteur typique du quartier du Parc afin d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et végétal signée par les 106 personnes suivantes :

Avenue Olin :

Mme et M Grace et Gérard LEDREUX ;
 Mme et M Jacqueline et Jacques NIVARD ;
 Mme et M Gisèle et Bernard TESSIER ;
 Mme Marie BARRAUD ;
 M Wilson AGBO ;
 Mme Josette JAFFRY ;
 M Frédéric RETORNAZ ;
 M Calvo VAZQUEZ ;
 Mme et M BORIES ;
 M Bruno NATRELLA ;
 M Pascal RAUX ;
 Mme Michèle BEY.

Rue Tournadour :

Mme Françoise WEIERSTALL ;
 Mme Hélène WAGNER ;
 M Damian WISNIESKI ;
 Mme Catia SOARES ;
 M Fouad RABBAH ;
 Mme Christelle ALLOUCHERIE ;
 Mme Nicole CLABECQ ;
 Mme Jolie CARLI ;
 Mme Christiane HETZEL ;
 Mme et M Christine et Gaël SOUCHET ;
 Mme Christiane DUMAS ;
 M Christian MEUROT ;
 Mme Denise ROGEON ;
 M Marc DUTILLEUL ;
 M Sandro DE CECCO ;
 Mme Esther RUDAN-DESCHAINTRE ;
 M Richard BONNIOT ;
 Mme Liliana MANCININ ;
 BOUTEILLER ;
 LEBELLANGER ;
 CERFEUILLET ;
 CHERFAUX ;
 M Philippe POTHET ;
 Mme et M Ginette et Jacques ABRIOUX ;
 Mme et M Marie-Claude et Jean-Pierre BENOIST ;
 Mme et M Annie et Jean-Luc PERSECHINO ;
 M Jean AUDET ;
 Mme Solange CAZAUX ;
 Mme et M Lucie et Sébastien DOUGE ;
 Mme et M Nathalie et Jérôme TENCHINI ;

- Mme et M Léone et Alfred POTHET ;
- Mme et M Raymonde et Claude LEMETAYER ;
- Mme et M Laurence et René DELVALEZ ;
- Mme Maria FERREIRA ;
- Mme Muriel MORCRETTE ;
- M Jean-Claude JOLIVET ;
- Illisible.

Rue Docteur Lavigne :

- Mme Grace FERREIRA ;
- Mme et M Lucie et Pierre COUTURIER ;
- Mme Isabelle RIMBAULT ;
- Mme Raymonde REMY ;
- Mme Michèle FICHOT (X 2) ;
- PRIVITERM.

Avenue Jules Jouy :

- M Henry d'ARNOUX ;
- M Gilbert LEFEBVRE ;
- Mme Brigitte BAVIC ;
- M Christophe GUILLOT ;
- Mme Youna CHILAUX ;
- Mme Cindy RODRIGUEZ ;
- Mme Micheline IMBERT ;
- PASSERAT de la CHAPELLE (X 2) ;
- M Édouard ALEXIDIS ;
- Mme Doria CROSSONNEAU ;
- Mme Lucie NOVAK ;
- Mme et M Abdellah SETTI.

Route de Bondy :

- Mme et M Pierrette et Claude RICHARD ;
- Mme Huguette BEUDIN ;
- Mme Catherine JAZAT ;
- Mme Marie-José BOUACHRIA ;
- M Claude DOUTEAU ;
- M Jean ICHOROTS ;
- Mme et M Colette et François MIGRENNE ;
- Mme Claudine ZAVATTIN ;
- Mme TOMATI ;
- Mme Martine DUFRECHOU ;
- M David ROBINET ;
- M SCHLEGEL ;
- Mme Gillian DEBRABANDER
- M Didier PEGUI ;
- M Jean-Pierre WALLET.

Avenue Lelièvre :

- Mme Laurence TOROK.

Avenue du 14 juillet :

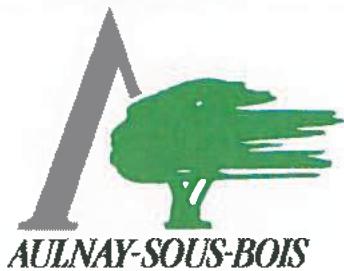
-
-

Mme et M MALVEZIN ;
M MARQUALON.

Rue du Commandant Brasseur :

-

M Michel COHAN.



Le 18 novembre 2015

Nos réf : Pôle Développement Territorial
HR/15-560

Monsieur Jean-François BIECHLER
25 impasse du Baron Saillard
93 800 EPINAY SUR SEINE

Monsieur,

Lors de notre rendez-vous du 10 novembre 2015, vous m'avez remis le Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par la présente, je vous transmets le mémoire de la commune d'Aulnay-sous-Bois apportant les éléments de réponse aux différentes observations, aux avis des personnes publiques associées ainsi qu'aux questions que vous nous avez posées.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma haute considération.

Cordialement





Plan Local d'URBANISME d'AULNAY-SOUS-Bois

ENQUETE PUBLIQUE DE LA REVISION

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES – VERBAL
DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



SOMMAIRE

Objet du mémoire en réponse

1. Observations du public

Observations générales :

- Thème 1 : Pertinence du projet de PLU
- Thème 2 : Pertinence de la concertation
- Thème 3 : Pertinence de la publicité de l'enquête
- Thème 4 : Rapport de présentation
- Thème 5 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Thème 6 : Orientations d'aménagement et de programmation(OAP)
- Thème 7 : Zonage et règlement

Cas particuliers

2. Avis des personnes publiques associées

- Avis de l'Etat - 30 septembre 2015
- Avis de l'autorité environnementale - 06 octobre 2015
- Avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) - 14 octobre 2015
- Avis du Département de Seine-Saint-Denis - 28 septembre 2015
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis - 24 août 2015
- Avis de la Commune de Gonesse - 15 septembre 2015

3. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

- Thème 1 : Note versée au dossier avant le début de l'enquête demandant la prise en compte de quelques erreurs matérielles et/ou incohérences dans le règlement
- Thème 2 : Rédaction de l'article 15 dans l'ensemble des zones
- Thème 3 : Cohérence du zonage de la partie Sud de la gare RER B d'Aulnay-sous-Bois
- Thème 4 : Particularité de l'îlot situé entre l'avenue Dumont, la boulevard du Général Gallieni, la rue Édouard Cornefert et la rue L. Nerat
- Thème 5 : Droit de préemption
- Thème 6 : Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI)
- Thème 7 : Articles 10 – Hauteur maximale des constructions en zones UA et UD

Objet du mémoire en réponse

L'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 28 septembre 2015 au 7 novembre 2015.

Le Procès - Verbal (PV) de synthèse a été remis au Maire le 10 novembre 2015. Le présent mémoire en réponse a pour objet d'éclairer le commissaire enquêteur sur les différentes observations orales et écrites recueillies durant l'enquête publique par les particuliers, associations et élus, ainsi que de répondre aux questions posées par le commissaire enquêteur lui-même.

Il est à noter que les observations et les questions posées par le commissaire enquêteur sont toutes traitées dans ce document, mais que certaines observations et questions sont regroupées dans un seul paragraphe si elles portent sur le même sujet ou si elles sont liées entre elles.

Il est également à noter que certaines observations et questions portent sur des sujets qui ne sont pas directement liés au PLU, mais qui sont néanmoins pertinents pour l'enquête publique, telles que les questions relatives à l'application de la loi sur l'aménagement du territoire et à la réglementation en matière de construction.

Il est à noter que les observations et les questions portant sur le PLU sont traitées dans ce document, mais que certaines observations et questions portent sur des sujets qui ne sont pas directement liés au PLU, mais qui sont néanmoins pertinents pour l'enquête publique, telles que les questions relatives à l'application de la loi sur l'aménagement du territoire et à la réglementation en matière de construction.

Il est à noter que les observations et les questions portant sur le PLU sont traitées dans ce document, mais que certaines observations et questions portent sur des sujets qui ne sont pas directement liés au PLU, mais qui sont néanmoins pertinents pour l'enquête publique, telles que les questions relatives à l'application de la loi sur l'aménagement du territoire et à la réglementation en matière de construction.

Il est à noter que les observations et les questions portant sur le PLU sont traitées dans ce document, mais que certaines observations et questions portent sur des sujets qui ne sont pas directement liés au PLU, mais qui sont néanmoins pertinents pour l'enquête publique, telles que les questions relatives à l'application de la loi sur l'aménagement du territoire et à la réglementation en matière de construction.

Il est à noter que les observations et les questions portant sur le PLU sont traitées dans ce document, mais que certaines observations et questions portent sur des sujets qui ne sont pas directement liés au PLU, mais qui sont néanmoins pertinents pour l'enquête publique, telles que les questions relatives à l'application de la loi sur l'aménagement du territoire et à la réglementation en matière de construction.

1. Observations du public

1.1 Observations générales

Thème 1 : Pertinence du projet de PLU

Avis exprimé n°1 : le PLU ne répond pas aux attentes les plus importantes concernant l'exposition aux risques et la préservation des paysages urbains.

Réponse de la commune

Les risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol sont pris en compte : Aulnay est concernée par deux périmètres des zones de risques liés aux poches de dissolution du gypse, d'une part (approuvé le 21 mars 1986 au titre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR) et au retrait-gonflement des sols argileux, d'autre part (prescrit par arrêté préfectoral 01-3061 du 23 juillet 2001. Par ailleurs, un PPR a été prescrit en 2001 relativement au retrait gonflement des sols argileux. Ces éléments sont reportés en annexe du PLU. De plus, le règlement (article 2) émet des prescriptions sur les secteurs concernés.

Les risques d'inondations sont également pris en compte : la principale vulnérabilité du territoire est le risque d'inondation, et en l'absence de PPR, le PADD affiche la lutte contre le risque d'inondation parmi ses orientations (Prévenir, réduire et gérer les risques d'inondation, maintien d'espaces perméables). Le règlement, quant à lui, définit des dispositions, qui, dans certains secteurs, peuvent contraindre les projets de construction en sous-sol et limiter l'imperméabilisation du sol.

Le PLU prend en compte les servitudes attachées aux infrastructures bruyantes, notamment les Plans d'Exposition au Bruit (PEB), et le PADD définit comme orientation de maîtriser les nuisances sonores. De plus, les orientations relatives aux déplacements (favoriser un usage plus attractif des transports en commun et donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien) contribueront à participer à cet effort, notamment par une circulation apaisée et la valorisation des cheminements doux.

Les paysages urbains sont identifiés dans le rapport de présentation, au sein des chapitres 2 (Cadre physique et paysage) et 3 (Structure urbaine) du diagnostic. De plus, il existe un Plan de Protection du Patrimoine (bâti, paysager et végétal), qui répond au préambule du PADD : « *Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien. Le règlement écrit et le plan de zonage permettent aussi de préserver la diversité des formes urbaines de la ville par un zonage et des règles adaptés.*

Avis exprimé n°2 : Les enjeux locaux n'ont pas été pris en considération au regard des besoins, des réserves foncières, des impositions du SDRIF, des accords avec les autres villes du CDT ni du probable PLU intercommunal qui devait naturellement voir le jour à la création du T7 au 1^{er} janvier 2016.

Réponse de la commune

Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé est compatible avec les objectifs des documents supra-communaux et notamment au regard des objectifs fixés par le SDRIF. C'est dans ce cadre, la municipalité a développé sa vision et son projet de développement pour Aulnay-sous-Bois. Lors des comités de pilotage externe, l'ensemble des communes limitrophes ont été associées à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permettant d'amorcer un travail commun sur certains secteurs de la Ville : entrée de Ville de Chanteloup, quartier de

Mitry-Ambourget-Gros Saule (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine commun avec la Ville de Sevran)

Au 1^{er} janvier 2016, le territoire aura pour mission d'élaborer le PLU intercommunal. L'ensemble des problématiques territoriales seront analysées à l'échelle du territoire sur la base des diagnostics réalisés par les communes membres.

Avis exprimé n°3: Opposition à la déqualification de zones qui doivent restées des espaces d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'espaces verts :

- école du Parc Jean Louis Barrault qui passe de US à UDa
- quartier St-Sulpice/Prévert/Scohy qui passe de US à UD
- le stade nautique - les terrains autour du vélodrome - le centre technique municipal (dont les serres municipales) qui passe de UV à UH
- une partie de la plaine de Balagny qui passe de UV à UID et US

Réponse de la commune

Les zones relevées ci-dessus correspondent à des secteurs où des restructurations ou rationalisation de l'espace devraient être envisagées à plus ou moins long terme. Cependant, s'agissant de foncier public, la Ville assure une maîtrise des éventuelles évolutions. Le changement de zonage peut être considéré comme un moyen de ne pas obérer un éventuel projet mais ne présage en aucun cas la déqualification des espaces d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'espaces verts cités.

Avis exprimé n°4 : La rue Arthur Chevalier ne peut être considérée comme un axe structurant de développement urbain privilégié sans qu'aucun travaux d'aménagement routier ne soit projeté.

Réponse de la commune

La rue Arthur Chevalier est identifiée comme un « axe principal à requalifier » dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Conforter le Centre-Gare au cœur d'un axe Est-Ouest requalifié ». A ce propos, le règlement prévoit un retrait d'alignement de 4m de chaque côté de la rue. De plus, l'axe se situe en frange de la zone d'activités économiques de Chanteloup et constitue donc une zone de transition avec le tissu pavillonnaire environnant. A ces titres, la Ville considère cet axe comme un axe à structurer dont le classement en zone UD se justifie.

Avis exprimé n°5 : Manque de volonté de faire exister la mixité sociale au niveau territorial.

Réponse de la commune

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Aulnay-sous-Bois s'inscrit dans les objectifs définis par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme et notamment au regard du parc de logement existant il assure pleinement les conditions nécessaires à la création d'une mixité sociale dans l'habitat. La commune dispose d'un parc social important (35,8% des résidences principales en 2010), ce qui la place bien au delà des 25% réglementaire et de l'objectif des 30% affichés dans le SDRIF à l'horizon 2030. Cependant, le projet de PLU n'est pas restrictif et permet de faire du logement social et de l'accession privée dans toute nouvelle construction.

Avis exprimé n°6 : Contradiction entre la volonté affichée de protéger l'environnement et le règlement

- changement de zonage des terrains sur lesquels sont construites les serres

- municipales
- le déclassement d'un certain nombre d'arbres remarquables,
 - la création d'une coupure dans le parc Ballanger,
 - le changement de zonage de la piscine qui constituait un espace vert dans cette partie du territoire.

Réponse de la commune

Le changement de zonage du Centre technique municipal n'a aucune signification quant à une prévue suppression des serres municipales qui n'est pas à l'ordre du jour. De plus, le changement de zonage de US à UH n'est pas significatif en terme d'obligation de planter qui reste égale à 20% de la superficie du terrain.

En se dotant d'un plan de protection du patrimoine bâti et végétal, la commune d'Aulnay-sous-Bois confirme sa volonté de préserver l'identité verte de la commune. La révision du PLU a été l'occasion de mettre à jour le plan au regard des évolutions opérées depuis 2008. Les déclassements opérés concernent notamment les arbres qui n'existent plus ainsi que les arbres présentant des risques phytosanitaires ou de sécurité.

La création d'une liaison au sein du Parc Ballanger est inscrite dans le PADD qui fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 0,54 ha. Cette consommation correspond à la volonté de connecter le futur quartier qui va se développer sur le site PSA au reste de la ville, et notamment au quartier de la Rose des Vents. Néanmoins, cet espace consommé sera restitué dans les mêmes proportions, à proximité, en lisière du stade de la Rose des Vents. De plus, la restructuration du site PSA permettra également de restructurer les espaces verts afin de créer une continuité écologique et paysagère qualitative. Il s'agira de créer un parc linéaire en lien avec le parc du Sausset et faisant résonance au parc Ballanger. Aujourd'hui en frange de la ville, les parcs retrouveront une place centrale interconnectant les deux quartiers. La Ville veillera au traitement paysager de cette future liaison ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique.

Finalement, au delà des points soulevés, la Ville conforte par le règlement sa volonté de protection de l'environnement : maintien des zones N (Parc du Sausset, Canal de l'Ourcq, Parc Robert Ballanger), maintien des éléments protégés pour leur intérêt paysager et écologique au sein du Plan de Protection du Patrimoine : Espaces Boisés Classés, espaces verts (cœurs d'îlots verts) ou alignements protégés, maintien de 40% d'espaces de pleine terre en zone UG, prise en compte des risques naturels.

Thème 2 : Pertinence de la concertation

Avis exprimé n°1 : Certains documents communiqués dans les réunions destinées aux personnes publiques associées n'étaient pas conformes à la version définitive, principalement concernant des espaces verts devenus zone UH constructibles (zone de Mitry).

Réponse de la commune

Dans le cadre des réunions des personnes publiques associées, des supports de travail ont été diffusés afin de faire avancer les réflexions. A ce titre, des ajustements ont été apportés au fur et à mesure de l'avancée des études et des remarques formulées.

Avis exprimé n°2 : La concertation a été insuffisante.

Réponse de la commune

La concertation a été menée conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Jusqu'à l'arrêt du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ont été associés et consultés selon les modalités définies dans la délibération du 21 mai 2014, par :

- 8 réunions publiques
- l'utilisation de différents supports : affiches, plaquette, article dans le journal municipal, site internet, exposition.
- un registre mis à la disposition du public au service urbanisme.

Parallèlement à ces modalités définies par le Conseil Municipal, deux comités de pilotage ont été organisés afin d'associer les personnes publiques et les partenaires de la Ville les 24 février et le 28 avril 2015.

Avis exprimé n°3 : Manque de transparence de la concertation notamment sur les points suivants :

- Requalification des terrains de la piscine où pourront désormais être construits des immeubles ;
- Disparition sur les plans d'une cinquantaine d'arbres qualifiés de remarquables ce qui permettra la densification des zones où ils sont plantés depuis plus de cent ans (par exemple, le site de l'ancien centre des impôts avenue de la Croix blanche) ;
- Requalification des terrains dédiés aux espaces verts (serres, zones de plantation) en terrains susceptibles d'accueillir des immeubles.

Réponse de la commune

Lors de la concertation, la municipalité a présenté les grandes orientations de son projet de développement urbain ainsi que les secteurs de projet. L'ensemble des dispositions du règlement sont compatibles avec la philosophie développée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et s'inscrivent en complément des principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Concernant les terrains de la piscine, l'orientation d'aménagement et de programmation des zones d'activités des Mardelles et de la Fosse à la Barbière l'identifie clairement comme un secteur à restructurer potentiellement ce qui justifie pleinement la création d'une zone UH.

Thème 3 : Pertinence de la publicité de l'enquête

Avis exprimé n°1 : Manque de publicité de l'enquête publique.

Réponse de la commune

L'article R123-11 du Code de l'Environnement prévoit des modalités de publicités réglementaires que la commune appliquera : annonces légales dans deux journaux diffusés dans le département, affichage de l'avis sur les panneaux administratifs, publication de l'avis sur le site internet de la Ville.

Dans le but d'informer au mieux l'ensemble des aulnaysiens, ce dispositif légal a été complété en réalisant une annonce des dates d'enquête publique dans le journal Oxygène. Aussi, dans

ce même objectif, et à la demande du commissaire enquêteur, l'enquête publique a été prolongée de 8 jours, soit jusqu'au 7 novembre 2015 inclus.

L'objectif de la commune reste de mettre en œuvre les moyens de communication nécessaires afin de permettre à tous ceux qui le souhaitent de s'exprimer.

Le bilan de l'enquête publique paraît plutôt positif. Sur l'ensemble des permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus de 50 personnes et a enregistré des observations dont la synthèse tient sur plus de 50 pages.

Thème 4 : Rapport de présentation

Avis exprimé : Il n'est rien dit sur le phénomène de divisions des terrains dans la zone pavillonnaire.

Réponse de la commune

La division des terrains est évoquée dans le diagnostic, et notamment au sein de « l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis l'approbation du PLU d'Aulnay en 2008 », mais également dans les parties Habitat et équipements, avec les conséquences que cela entraîne.

L'enjeu « la ville pavillonnaire à préserver » (Cf. 1^{ère} Partie l'Organisation Territoriale d'Aulnay) intègre ce point.

La loi ALUR a supprimé la taille minimale des terrains et le COS afin de favoriser la densification de l'ensemble des espaces bâtis. Néanmoins, ce PLU prend en compte cette problématique, notamment dans les zones pavillonnaires à travers plusieurs règles contraignantes : bande de constructibilité limitée, 40% d'espaces verts de pleine terre, implantation le long des limites séparatives contraintes pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 10m.

Thème 5 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Avis exprimé n°1 : La suppression d'une cinquantaine d'arbres remarquables sur le plan de protection du patrimoine ainsi que la suppression d'espaces verts (Centre technique municipal, rond Point Robert Schuman, Balagny, Nord du Gros Saule) ne sont compatibles avec la volonté affichée dans le PADD de protéger les espaces verts.

Réponse de la commune

Les déclassements opérés concernent notamment les arbres n'existant déjà plus ainsi que les arbres présentant des risques phytosanitaires ou de sécurité. Au regard de l'ensemble des alignements d'arbres et cœurs d'ilots qui restent protégés dans le plan de protection du patrimoine, la ville réaffirme une volonté forte de protéger l'environnement et notamment de mettre en réseau les espaces verts afin de donner du sens au territoire. Le nouveau plan de protection introduit notamment l'inscription d'une trame verte à créer et à maintenir.

Traduire un changement de zonage par une suppression des espaces verts constitue un raccourci qu'il convient de réfuter.

D'une part, il faut également considérer les OAP qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Sur le secteur de Balagny, l'OAP identifie clairement le maintien d'un espace vert et sportif à requalifier. De même, au Nord du quartier du Gros Saule, l'OAP prévoit la réalisation d'une continuité douce, paysagère et écologique.

D'autre part, l'ensemble des secteurs concernés étaient déjà classés en zone urbaine dans le PLU en vigueur actuellement. Les obligations de planter restent relativement égales : en UV, le règlement prévoit le maintien des plantations existantes et 20% d'espaces verts pour les équipements sportifs, en US l'obligation est de 20% et enfin en UH l'obligation est de 20%.

A ces titres, la commune confirme que le plan de zonage demeure cohérent avec les orientations affirmées dans le PADD.

Avis exprimé n°2 : Qu'entend-on par redynamiser la zone pavillonnaire ?

Pour Aulnay Environnement, c'est diversifier le bâti en développant un habitat collectif doté d'une volumétrie modeste, appelé habitat intermédiaire.

Réponse de la commune

« Redynamiser » revient également à lutter contre la précarité énergétique. Le PLU permet une dérogation aux règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur. Il introduit aussi des critères de performances énergétiques.

Thème 6 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Avis exprimés sur PSA :

Opposition à la création d'une zone UH tout particulièrement pour la requalification des terrains de PSA avec une partie en zone UHa permettant des constructions jusqu'à 46 m.

Il ne faut pas construire de logements sur le terrain de PSA.

Le document de la Fabrique aurait du être diffusé.

Le règlement n'est pas compatible avec les hypothèses de hauteur retenues dans le Masterplan et pourrait entraîner une imperméabilisation des sols par une emprise au sol plus importante.

Réponse de la commune

Après l'annonce de la fermeture du site de PSA, la Ville a mené des réflexions sur la mutation de ce site identifié dans le SDRIF comme un secteur à fort potentiel de densification. Pour la municipalité, l'objectif principal est d'assurer un renouvellement exemplaire de ce secteur.

A ce stade de la réflexion, des principes d'aménagement sont portés par la Ville et ont ainsi été traduits dans une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit de :

- Créer les conditions de définition d'un projet d'aménagement urbain d'ensemble qualitatif et ambitieux, support de la redynamisation du site.
- Construire un nouveau quartier comportant une « hybridation » fonctionnelle
- Ouvrir le site au territoire (développer des liaisons avec les parcs Ballanger et Sausset)

La création d'une zone UH s'inscrit dans ce cadre général. Elle permet de créer un règlement cohérent avec les objectifs municipaux de créer un quartier hybride avec une volonté affirmée de préservation du paysage et de l'environnement aulnaysien. Le règlement de la zone UH permet de réaliser du logement, du bureau, du commerce, de l'artisanat, de l'industrie et

permet des constructions avec hauteur de 20m maximum sur 90% du site. A ce jour, la programmation reste à définir.

Avis exprimés sur l'OAP des ZAE :

Il faudrait déplacer les activités vers les terrains de PSA et faire évoluer cette zone vers une zone majoritaire d'habitat.

Réponse de la commune

L'orientation d'aménagement fixe pour objectif d'introduire une mixité fonctionnelle. Cela se traduit par la création d'un zonage UH sur une partie de la Fosse à la Barbière et aux abords immédiats la gare du Grand Paris express.

S'inscrivant dans une démarche à long terme, la collectivité doit permettre le maintien et la pérennisation de l'activité économique et mène les études nécessaires afin d'étudier les perspectives d'évolution du secteur.

Avis exprimés sur l'OAP Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule :

Opposition à la création d'une voie Nord-Sud

Un effort d'intercommunalité doit être impulsé car le Gros Saule est tourné vers le quartier des Beaudottes.

Réponse de la commune

Un principe de liaison Nord/Sud a été inscrit dans l'OAP. A ce jour, aucune décision n'a été prise quant à sa mise en œuvre opérationnelle. Aucun projet de restructuration des espaces publics ne se fera sans concertation avec les habitants.

Bien que l'OAP « Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule ne l'indique pas explicitement, l'engagement de la commune d'Aulnay-sous-Bois dans un projet de renouvellement urbain intercommunal est aujourd'hui acquis. Les documents du PLU seront complétés en conséquence.

Avis exprimés sur l'OAP RN2-Est Vélodrome :

Le secteur est un espace de loisirs pour les habitants du quartier.

Opposition à la « déqualification de cette zone »

Réponse de la commune

Situé en entrée de ville, à la jonction de plusieurs quartiers d'habitation et facilement accessible, le secteur du Vélodrome est aujourd'hui sans véritable usage et peu mis en valeur. Au regard du foncier actuellement délaissé, la municipalité considère que cet espace doit permettre d'accueillir des projets porteur d'une nouvelle dynamique pour la Ville et les quartiers environnants. Pour atteindre cet objectif, il sera notamment nécessaire de restructurer les espaces sportifs existants et d'introduire une plus grande mixité fonctionnelle. Un traitement paysager et urbain qualitatif sera recherché.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe le cadre général. Des réflexions seront menées afin de définir une programmation mixte améliorant l'image de la ville et du

secteur, répondant aux besoins de la population et leur offrant un environnement urbain de meilleure qualité.

Avis exprimés sur l'OAP Pole culturel du Vieux Pays :

« Affirmer la présence et la lisibilité des équipements culturels du Vieux Pays ne peut se faire qu'en les articulant clairement sur l'axe structurant CD115 »

Réponse de la commune

La valorisation des équipements culturels du Vieux Pays ne pourra se faire sans une amélioration et une restructuration de l'espace public. L'articulation à réaliser avec l'axe structurant RD115 est clairement identifié dans les OAP notamment par la création d'une liaison douce mais aussi par une volonté affichée de restructurer le carrefour du Soleil Levant.

Thème 7 : Zonage et règlement

Avis exprimé n° 1 : Absence de dispositifs réglementaires pour lutter contre les risques d'inondation

Réponse de la commune

En l'absence de PPRI, le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire, est pris en compte dans le PLU.

Dans le PADD, la municipalité affiche une ambition forte de prévention, réduction et gestion des risques d'inondation en maintenant des espaces perméables.

Cette orientation est traduite dans le règlement par la définition d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre (article 13) et par l'interdiction de construire en sous-sol à l'exception des parking et locaux techniques. Par ailleurs, le règlement favorise la réalisation de toitures végétalisées intégrant une meilleure gestion des eaux pluviales.

Avis exprimé n° 2 : Absence de dispositifs réglementaires pour lutter contre les divisions de terrain

Réponse de la commune

La loi ALUR a supprimé la taille minimale des terrains et le COS afin de favoriser la densification de l'ensemble des espaces bâtis. Néanmoins, le PLU prend en compte cette problématique, notamment dans les zones pavillonnaires à travers plusieurs règles : la bande de constructibilité limitée (19m), la surface des espaces verts de pleine terre (40% de la superficie du terrain), les limites séparatives (obligation de retrait pour les parcelles avec une façade supérieur à 10m).

ZONE UH

Avis exprimé n°2 : Inquiétudes concernant l'apparition d'une zone UH

Réponse de la commune

La zone UH correspond aux secteurs de projets : PSA, abords de la future gare du Grand Paris Express ainsi qu'à certains équipements : stade nautique, Vélodrome, centre technique municipal (CTM).

Les règles de la zone UH doivent permettre de favoriser l'émergence d'un projet urbain « hybride » sur le site de PSA ainsi qu'une éventuelle restructuration de secteurs CTM, stade nautique et Vélodrome.

Le classement en zone UH ne signifie pas une disparition des activités existantes mais constitue un moyen de ne pas obérer l'évolution de ces sites si elle s'avérait nécessaire ou correspondant aux objectifs fixés par la collectivité dans son PADD.

ZONE UA

Avis exprimé n°3 : Pourquoi densifier la zone UA ?

Réponse de la commune

La définition d'une zone UA autour de la gare RER B s'inscrit dans le respect des objectifs de densification du SDRIF avec lesquels le PLU d'Aulnay-sous-Bois se doit d'être compatible.

Le secteur UA correspond à la zone dense du centre ville. Elle constitue un pôle de centralité de la ville située de part et d'autre de la gare RER ainsi que le long de l'axe structurant nord-sud constitué par l'Avenue Anatole France, jusqu'au carrefour avec la RD 115, au nord et le boulevard de Strasbourg, jusqu'à la place du Générale Leclerc, au sud.

ZONE UD ET UA

Avis exprimé n°4 : Pourquoi permettre les constructions à l'alignement en zone UA et UD ?

Réponse de la commune

La règle d'alignement de la zone UA s'appuie sur l'objectif principal de préserver un paysage de rue de centre ville avec une vocation commerciale en rez-de-chaussée. Les principaux axes concernés sont le Boulevard de Strasbourg et le début de la rue Anatole France.

Toutefois, afin de prendre en compte les constructions existantes, le règlement prévoit qu'il peut parfois être dérogé à la règle de l'alignement. En effet, l'article 6/2 permet un recul partiel de la façade dans les cas suivants : pour favoriser le raccordement de la construction à un bâtiment voisin existant implanté en recul, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, pour permettre une animation et un rythme de la façade.

En UD, la règle est moins stricte puisque les constructions peuvent désormais s'implanter entre 0 et 4m.

Avis exprimé n° 5 : En UD et UA, le PLU pourrait interdire les deuxièmes niveaux de sous-sol

Réponse de la commune

Au regard des conséquences environnementales et économiques, le PLU ne cherche en aucun cas la création de deuxième niveau de sous-sol.

En zone UA, secteur de centre-ville, le stationnement en sous-sol paraît indispensable. Avec une norme de 1 place/logement, les exigences de la collectivité peuvent difficilement être réduites entraînant parfois la création d'un deuxième sous-sol. Toutefois, dans un périmètre de 500 mètres autour des gares, la réglementation en vigueur permet, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité, de pouvoir déroger à titre exceptionnel aux normes de stationnement du PLU et évite parfois la création d'un deuxième niveau de sous-sol.

En UD, la collectivité autorise la réalisation de 20 % du stationnement en surface afin de limiter les créations de deuxième niveau de sous-sol.

ZONE UD

Avis exprimé n° 6 : En UD, incohérence entre les exigences de l'article 12 en matière de création de parking et les exigences de l'article 13 qui prévoit la réalisation de 20% d'espaces verts de pleine terre. Peut-on envisager d'introduire des équivalences pleine terre ?

Réponse de la commune

Le maintien de surface en pleine terre est indispensable à une lutte efficace contre l'imperméabilisation des sols. En UD, la mise en application de la règle des 20% de pleine terre semble compatible avec la réalisation de parking en sous-sol.

Cependant, la commune se propose de tenir compte de la remarque pour le sous-secteur UDa permettant une plus grande constructibilité.

L'article UD 13/3.4 est introduit :

En UDa, au moins 20% de la surface du terrain doivent être laissés en pleine terre ou en équivalent par application d'un coefficient pondérateur. Peuvent être comptabilisés :

- *Les espaces végétalisés de pleine terre (coefficient : 1)*
- *Les espaces végétalisés sur dalle et toitures terrasses comportant au moins 1m de terre (coefficient : 0,80)*

Avis exprimé n° 7 : En UD, l'article UD 10/4 – Dispositions particulières – Paragraphe 10/2-3 dispose que «Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG ».

Cette disposition va créer des dents creuses en hauteur sur la rue Jules Princet.

Réponse de la commune

Cette règle permet de réaliser une zone de transition entre la zone UD et la zone UG (tissu pavillonnaire. Il n'est pas envisagé de la supprimer.

ZONE UG

Avis exprimé n°8 : En UG, les rampes d'accès aux garages doivent être incluses dans le bâti. Est-ce valable également pour l'agrandissement des maisons individuelles ?

Réponse de la commune

Cette règle ne s'applique que pour les collectifs, le règlement sera complété en conséquence.

Avis exprimé n° 9 : En UG, il faudrait conserver les 40% d'espaces verts qui font des coeurs d'îlot, de véritables poumons verts, une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage et 6 mètre à la gouttière etc.

Réponse de la commune

Ces dispositions existent toujours dans le nouveau PLU.

REMARQUES DIVERSES

Avis exprimé n° 10 : le PLU pourrait prescrire des matériaux à utiliser pour les futures constructions tels que la brique ou la meulière.

Réponse de la commune

Le code de l'urbanisme ne l'autorisant explicitement que pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art. R. 313-4, al. 1 : « Ils peuvent comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser »), et pas pour les PLU, le PLU ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser. Cependant, nous travaillons à l'élaboration d'une charte architecturale préservant le caractère de notre Ville.

Avis exprimé n° 11 : Dans le futur PLU, le point 12/2 concernant les normes de stationnement pour les habitations : 1 place/80 m² de SDP avec un minimum de 1 place/ logement et 2 places de stationnement quand on a un seul logement. Où est la logique ?

Réponse de la commune

La Ville a instauré des normes différencierées entre le logement individuel et collectif pour tenir compte de la taille des ménages occupant les logements.

Avis exprimé n° 12 : En zone UG, aucune disposition n'a été réellement prise pour les pavillons se trouvant en seconde position, au-delà de la bande des 19 mètres.

Réponse de la commune

L'objectif en zone UG reste de conserver des coeurs d'îlots verts.

Au-delà de la bande de constructibilité, le règlement permet toutefois les extensions ou surélévations dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, sous réserve du respect du paragraphe 7.4, et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 20% de la surface de plancher (SDP) totale.

Avis exprimé n°13 : Opposition à la diminution de la norme de retrait autour des arbres remarquables qui passe de 4m à 2m dans le nouveau PLU.

Réponse de la commune

Le Plan de protection du patrimoine prévoit deux types de classement : les arbres très remarquables classés au titre du L130-1 (EBC) et les arbres remarquables classés au titre du L123-1-5 III 2°. La commune dénombre des centaines d'arbres classés afin de maintenir son identité verte. Aussi, le règlement rend obligatoire le maintien d'une surface de pleine terre plantée qui s'élève à 40% en zone UG.

Le cumul de ces règles rend certaines parcelles inconstructibles. Ainsi, la Ville a décidé de maintenir une protection forte autour des arbres les plus remarquables et de conserver un rayon plus restreint autour des arbres classés au titre du L123-1-5 III 2°.

1.2 Cas particuliers

Demande : 22 rue Paul Langevin, le propriétaire conteste le classement de 3 arbres qu'il a lui-même planté et diminuant considérablement la constructibilité de sa parcelle.

Réponse de la commune

Au regard des arguments avancés, la commune propose de répondre favorablement à la demande et de déclasser les 3 cèdres concernés.

Demande : Plusieurs habitants ont demandé le classement en zone UG de leur terrain dans un périmètre restreint autour de la gare RER B : 8 rue avenue Germain Papillon, 9 rue Berteaux, secteur du quartier du parc (plusieurs adresses route de Bondy, Rue Tournadour, Rue Jules Jouy, avenue Olin, rue Lelièvre, place de la République, rue du Docteur Lavigne).

Réponse de la commune

La délimitation des secteurs UD et UA autour de la gare RER B s'inscrit dans les attendus de l'Etat et du SDRIF avec lesquels le PLU d'Aulnay-sous-Bois se doit d'être compatible. Dans son avis et dans les nombreux échanges que nous avons eu, le Préfet nous oblige à conserver le zonage UA dans son intégralité.

A ce titre, la commune ne peut répondre favorablement aux demandes formulées sans mettre en péril la légalité du PLU.

Demande : Les numéros 10, 12, 14 de l'avenue Louis Barrault peuvent-ils être requalifiés en UD afin de créer une parcelle cohérente constructible ?

Réponse de la commune

La commune reconnaît qu'un découpage en ligne droite permettrait de ne pas isoler des pavillons et d'assurer une meilleure transition urbaine entre la zone UDa et UG. Elle propose de répondre favorablement à la demande.

Demande : Peut-on envisager le classement en zone mixte du 30/32 rue Turgot ?

Réponse de la commune

Le 30/32 rue Turgot se trouve au cœur du tissu pavillonnaire. Il n'est pas envisagé de modifier la vocation de ce secteur.

Demande : 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux demande de rectifier le zonage conformément au PLU antérieur et assurant une zone de transition avec le tissu pavillonnaire.

Réponse de la commune

La collectivité approuve l'argumentaire développé concernant la création d'une zone de transition urbaine avec le tissu pavillonnaire environnant. Ainsi, elle propose de répondre favorablement à la demande et de créer une secteur de transition UD comprenant les parcelles des 3, 5 et 7 rue du Docteur Roux.

Demande : 13 rue du Commandant Brasseur. Demande de maintenir ce terrain en zone UA tel que dans le PLU en vigueur.

Réponse de la commune

Le 13 rue du Commandant Brasseur se situe à proximité immédiate de la centralité du RER B. Au regard des remarques de l'Etat, la ville répond favorablement à la demande.

Demande : Quartier Jenvrin. Actuellement en zone UD les riverains demandent le passage de l'ilot en zone UG.

Réponse de la commune

L'ilot des impasses Jenvrin et Croix Blanche est enclavé entre les voies ferrées, le talus du pont de la croix Blanche et la zone d'activités de Chanteloup. La Ville a envisagé de classer le secteur en zone UD afin de réfléchir à une éventuelle mutation du secteur.

Cependant, au regard du dimensionnement des voies existantes, la desserte d'immeubles d'habitation débouchant sur l'impasse ne pourra pas être assurée de manière satisfaisante.

N'envisageant pas d'accompagner une restructuration globale de l'ilot, la Ville répond favorablement à la demande des riverains de l'impasse Jenvrin et reclasse le secteur en zone UG.

Demande : Modification de la servitude de voirie entre zone US et UV du PLU pour la parcelle du lycée Voillaume

Réponse de la commune

La servitude pour création de voirie délimitée sur le plan de zonage doit permettre une liaison vers la RN370 et améliorer les liaisons vers Sevran. Ainsi, la Ville entend maintenir le tracé proposé.

Par ailleurs, le RD115 est un axe structurant de la Ville qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La municipalité souhaite notamment créer les conditions favorables à une requalification progressive de l'axe. Une attention particulière est apportée aux formes urbaines afin de redonner à la voie un caractère plus urbain. Les projets développés le long de la route de Mitry doivent pas remettre en cause le principe de création d'une façade urbaine harmonieuse et dynamique, permettant le développement de pôle commerciaux et de services sur certains carrefours.

Demande : Changement de zonage du protectorat Saint Joseph et mise à jour du plan de protection du patrimoine bâti et végétal.

Réponse de la commune

Le protectorat Saint Joseph est aujourd’hui situé dans un secteur où se concentrent plusieurs équipements publics : Collège de Pisan, Gymnase Paul Emile Victor, école du protectorat Saint Joseph. A ce jour, aucun projet de restructuration du secteur ne justifie un passage en zone UG (tissu pavillonnaire). La Ville ne peut donc retenir la proposition.

Concernant les protections du patrimoine présentent sur le site, la commune prend acte des corrections à apporter afin de mettre à jour le plan. Elle répond favorablement à la demande.

2. Avis des personnes publiques associées

Avis de l'Etat (Lettre N° 15/266 de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 29 septembre 2015 et versée au dossier le 30 septembre 2015)

Avis réservé sur 3 points. Les insuffisances devront être levées par :

- La mise en œuvre d'une stratégie de développement et de rééquilibrage de l'offre de logements locatif social sur le territoire communal ;
- La densification des espaces d'habitat prévue par le SDRIF, ainsi que l'inscription dans le PADD de l'objectifs TOL ;
- L'inscription de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles.

Réponse de la commune

Sujet 1 : la mise en œuvre d'une stratégie de développement et de rééquilibrage de l'offre de logement locatif social sur le territoire communal. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Aulnay-sous-Bois s'inscrit dans les objectifs définis par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme et notamment au regard du parc de logement existant il assure pleinement les conditions nécessaires à la création d'une mixité sociale dans l'habitat. La commune dispose d'un parc social important (35,8% des résidences principales en 2010), ce qui la place bien au delà des 25% réglementaire et de l'objectif des 30% affichés dans le SDRIF à l'horizon 2030. Cependant, le projet de PLU n'est pas restrictif et permet de faire du logement social et de l'accession privée dans toute nouvelle construction.

Sujet 2 :La densification des espaces d'habitat prévue par le SDRIF, ainsi que l'inscription dans le projet d'aménagement de l'objectif de territorialisation de l'offre de logement.

Le PADD sera complété par l'inscription des objectifs fixés par la TOL : « *A l'échelle de la Région, l'Etat estime qu'il est nécessaire de construire 70 000 logements/an pour satisfaire les besoins de la population francilienne. A l'échelle de la commune, cet objectif correspond à la construction de 660 logements/an. Aulnay-sous-Bois participera de manière raisonnée mais volontaire à l'effort francilien pour la création de logements, avec une forte exigence de qualité urbaine et architecturale.* » Par ailleurs, le règlement permet d'ores et déjà de répondre à l'objectif de densification fixé par le SDRIF (15%). Le tissu existant est majoritairement composé de pavillons (en moyenne 7m). Les règles des zones UA et UD permettent des hauteurs allant en UA de 20m à 23m, et en UD de 15m à 18m.

Sujet 3 : l'inscription de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles. La Ville se propose de suivre les recommandations de l'Etat : inscription de la continuité verte reliant le Parc du Sausset au site de PSA dans l'OAP et le plan de protection du patrimoine, de protéger le Parc Ballanger au titre du L123-1-5-III-2° plutôt qu'en EBC, de modifier les dispositions de l'article 9 de la zone Na afin de les rendre compatible avec la vocation

naturelle de la zone (Nouvelles règles : Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du secteur « *sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations* ».)

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois (Lettre de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 06 octobre 2015)

Le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois est soumis à évaluation environnementale stratégique compte-tenu de la présence d'une entité du site Natura 2000 n° FR 112013 dit « Sites de Seine-Saint-Denis » désigné au titre de la directive « oiseaux » comme « zone de protection spéciale » (ZPS).

Les informations contenues dans le rapport de présentation du projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois répondent aux exigences de l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme à l'exception de la présentation des évolutions de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU. Le rapport permet d'appréhender le projet communal dans sa globalité : le projet de PLU vise à accompagner la requalification de l'ancien site industriel de PSA et la construction à venir d'une gare du réseau de métro automatique Grand Paris Express. Un regroupement des éléments concernant l'évaluation environnementale dans une partie unique du rapport aurait été utile. L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU pourrait être approfondie sur les effets des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), prévues sur les secteurs à forts enjeux.

Les principaux enjeux environnementaux sont intégrés au PLU, et son volet PADD (projet d'aménagement et de développement durables) les traduit correctement. Une explication plus poussée des incidences du projet de PLU aurait bénéficié à la compréhension.

Enfin, l'analyse des incidences directes et indirectes sur le site Natura 2000 liées à l'intensification des activités humaines sur l'ancien site PSA qu'a autorisé le projet de PLU mérite d'être approfondie.

Réponse de la commune

La commune complètera l'évaluation environnementale conformément aux propositions de la DRIEE.

Avis de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) (Procès verbal en date du 14 octobre 2015).

Avis favorable sous conditions de :

- l'inscription dans le règlement de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles (notamment, nécessité de réduction du taux d'emprise au sol autorisée sur la zone naturelle du parc Ballanger) ;
- la prise en compte des enjeux du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sur le secteur d'Aulnay avec le maintien et/ou la création de continuités écologiques au sein du territoire de la commune et en lien avec les territoires voisins. En particulier, la liaison prévue au travers du parc Ballanger devra être rendue compatible avec l'enjeu de maintien des continuités écologiques prévu au SDRIF.

Réponse de la commune

La Ville se propose de modifier les dispositions de l'article 9 de la zone Na afin de les rendre compatible avec la vocation naturelle de la zone (Nouvelles règles : Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du secteur « *sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations* ».)

La Ville veillera au traitement paysager de la future liaison traversant le parc Ballanger ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique.

Avis du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis (Lettre DAD/SAT/AMENAGEMENT /MyM/N du 28 septembre 2015).

Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis n'émet pas un avis formel et peut donc être considéré comme favorable sur le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Aulnay-Sous-Bois. En revanche, il attire plus particulièrement l'attention sur les modifications à apporter au zonage, en particulier pour le collège Christine de Pisan.

Réponse de la commune

La réponse porte sur les trois thématiques principales de l'avis.

Sujet 1 : les équipements et notamment le futur du Collège Pisan

A travers le diagnostic, le PLU arrêté en Conseil Municipal le 24 juin 2015 fait état du manque d'attractivité actuel du Collège Pisan. La future opération de démolition/reconstruction devrait certainement améliorer l'attractivité de cet équipement. Je me propose donc de tenir compte de votre remarque et de revoir le diagnostic en conséquence en annonçant le projet de reconstruction dès le rapport de présentation.

Par ailleurs, l'emprise du Collège de Pisan se trouve en partie en zone UG (tissu pavillonnaire) et en partie en zone US (équipements publics et d'intérêt collectif). Le zonage n'est pas compatible avec la vocation future des parcelles et entraînera des blocages dans la réalisation du projet. Je donnerai donc une suite favorable à votre demande. Les huit parcelles Q223, Q222, Q220, Q217, Q224, Q221, Q219 et Q2018 seront classées en Zone US.

Sujet n°2 : les déplacements et voiries

Plusieurs OAP intègrent des segments de routes départementales avec des objectifs de pacification et de requalification notamment sur la RD115, sur les RD40, RD44 et exRN370 et des objectifs d'amélioration sur le carrefour de l'Europe.

Conformément à votre demande, le Département sera tenu informé des projets dès la phase d'études.

Vous nous rappelez que le Département bénéficie de deux emplacements réservés supplémentaires qui sont à intégrer au plan de zonage ER D2.3 (élargissement de la rue de Mitry RD115 à 18m) et ER D4 (élargissement de la RD41 avenue Pierre Sémard d'une emprise de 20m). La Ville reporterà les emplacements réservés sur le plan de zonage.

Sujet n°3 : le paysage et l'environnement

Comme vous le soulignez, notre PLU porte une attention remarquable aux thèmes relatifs à la nature, au paysage ou à la biodiversité. Vos remarques portent en grande partie sur des compléments techniques à apporter au rapport de présentation que nous intégrerons au PLU.

Aussi, vous me faites part des bâtiments que vous souhaiteriez voir classés au titre du L123-1-5. Je partage votre diagnostic et revendique également l'intérêt patrimonial des bâtiments que vous recensez : Chapelle Saint-Paul d'Ambourget, Villa de Léon Coste, Cité Romain-Rolland, Logements cheminots, Villa les Rhododendrons. Cependant, au regard des conséquences qu'entraînent une telle protection sur des bâtiments appartenant à des particuliers et à ce stade de la procédure de révision du PLU, je préfère m'abstenir de protéger de nouveaux édifices.

Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis (Lettre N° CCD/CD/15-0122 en date du 24 août 2015)

La CCI Seine-Saint-Denis émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois sous réserve de la prise en compte des remarques évoquées ci-dessous.

La CCI approuve les objectifs de requalification des ZAE, mais elle met en garde contre les mécanismes d'éviction d'entreprises déjà implantées qui peuvent avoir lieu au cours de tels processus. Aussi, la CCI regrette qu'aucun objectif de « maintien des activités existantes ne soit mentionné ».

Sur l'OAP de PSA, elle demande de préciser les complémentarités ou points de frictions éventuels nés des différents projets dont le site est sujet et notamment celui de l'implantation du site de maintenance et de Remisage des lignes 16 et 17 du GPE. Elle estime également que le site PSA doit conserver, en partie, sa vocation économique.

Réponse de la commune

Bien que l'OAP ne l'explicite pas directement, le règlement des ZAE conserve la vocation économique du site et permet donc le maintien des activités économiques existantes.

Concernant le site de PSA, même si le Porter à Connaissance de l'État évoque l'implantation d'un site de maintenance et de remisage des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express sur le site, l'emprise exacte n'est pas connue à ce jour. Nous ne pouvons donc mesurer précisément l'impact du projet.

Par ailleurs, le site maintient une vocation économique sur une grande partie. Le règlement prévoit un secteur UII (84 ha) et UIb (Emprise d'ID logistic) qui permet le développement des activités économiques.

Commune de Gonesse (Lettre N° CGG/DV/PC/8388 de Monsieur le Député-maire de Gonesse en date du 15 septembre 2015)

La Commune de Gonesse émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois sous réserve de la prise en compte des remarques évoquées ci-dessous.

Deux cartes du PADD (p.16 axe 3 et p.19 axe 4) intègre une partie de la ville de Gonesse

(partie située sur le site PSA). Il faut supprimer le territoire de Gonesse qui est intégré.

Le projet de Site de Maintenance et de Remisage du Grand Paris Express dont l'implantation est actuellement envisagée pour partie sur Gonesse n'est pas évoqué.

Mettre en évidence la continuité verte et écologique inscrite au SDRIF, reliant les deux villes, entre le Parc du Sausset et le quartier du triangle de Gonesse.

Réponse de la commune

Le territoire de Gonesse sera effacé des cartes du PADD. Néanmoins, la municipalité tient toute de même à rappeler la dimension intercommunale du projet PSA. Il s'agira notamment de garantir une cohérence urbaine en lien avec les communes limitrophes.

Même si le Porter à Connaissance de l'État évoque l'implantation d'un site de maintenance et de remisage des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express sur le site, l'emprise exacte n'est pas connue à ce jour. Nous ne pouvons donc mesurer précisément l'impact du projet.

La continuité verte et écologique, présente dans le PADD (Axe 1) sera intégrée à l'OAP PSA.

La Commune de Livry-Gargan et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Seine-Saint-Denis émettent un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la Ville de Aulnay-sous-Bois. Ces avis n'apportent pas de réponses spécifiques de la part de la commune.

3. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Thème 1 : Note versée au dossier avant le début de l'enquête demandant la prise en compte de quelques erreurs matérielles et/ou incohérences dans le règlement

Demande : Concernant la demande de modification du périmètre de la zone UA sur les deux îlots formés par les rues Jules Princet/ Colonel Moll/Hôtel de Ville et Jules Princet/ Anatole France/Sadi Carnot. Dans le plan joint, il semble que le zonage inscrit sur le plan ne corresponde pas à la description faite ci-dessus.

Au final, est-ce le plan ou la description de l'îlot qu'il faut prendre en compte ?

Réponse de la commune

Il s'agit de prendre en compte le plan joint.

Thème 2 : Rédaction de l'article 15 dans l'ensemble des zones

Demande : L'introduction d'un article 15 intégrant des dispositions dérogatoires pour le bâti existant et des standards minimums pour les constructions neuves, avant l'adoption définitive de votre PLU révisé ne vous semble-t-elle pas nécessaire ?

Réponse de la commune

La commune se propose d'introduire un article 15 :

ARTICLE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements et matière de performance énergétique et environnementales.

15/1 Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

15/2 La conception des bâtiments neufs devront favoriser la mise en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

15/3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Thème 3 : Cohérence du zonage de la partie Sud de la gare RER B d'Aulnay-sous-Bois

Demande : « Le PLU maintient le parvis de la gare et le bâti y compris le parking aérien de deux étages qui à terme doit être remplacé, en zone UG (Pavillonnaire). Cette particularité s'étend également aux voies ferrées situées à l'Est jusqu'au quartier Chanteloup et la limite de commune.

Cette situation peut apparaître d'autant plus inexplicable que la partie ouest des mêmes voies ferroviaires est classé en zone UIe.

Tant le règlement de la zone UIe que celui de la zone US, permettent un tel classement pour les installations ferroviaires.

Est-il au minimum envisageable sans trop de contraintes de faire apparaître une zone US ou UIe sur le bâti de la zone ferroviaire (sachant que la hauteur maximale en zone UIe est de 9 mètres) ? »

Réponse de la commune

Le Centre-Gare constitue un secteur stratégique faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La municipalité a défini des grands principes d'aménagement afin d'encadrer les évolutions du secteur.

A ce jour, une programmation détaillée reste à définir avec l'ensemble des parties prenantes du projet. Dans l'attente de l'avancement des études, la commune a fait le choix de maintenir le zonage du PLU en vigueur en lien avec le zonage environnant. Cependant, bien consciente que le zonage UG ne correspond pas à la vocation existante ou projetée du secteur du PIR jusqu'à la passerelle piétonne, la ville proposera le classement en zone UA de la parcelle.

Thème 4 : Particularité de l'ilot situé entre l'avenue Dumont, la boulevard du Général Gallieni, la rue Édouard Cornefert et la rue L. Nerat

Demande : Particularité de l'ilot situé entre l'avenue Dumont, la boulevard du Général Gallieni, la rue Édouard Cornefert et la rue L. Nerat : actuellement cette zone est classée en zone UA, alors que l'ilot voisin à l'ouest est quant à lui classé en UAA. Les deux zones donnant directement sur le parvis de la gare et situées à moins de 200 mètres, elles ont toutes deux vocations à être densifiée à plus ou moins brève échéance (SDRIF).

Réponse de la commune

Lors de la définition de son plan de zonage, la municipalité a délimité une zone UAA aux abords immédiats de la place de la gare. L'ilot situé entre l'avenue Dumont, la boulevard du Général Gallieni, la rue Édouard Cornefert et la rue L. Nerat se situe en zone UA en

cohérence avec le zonage défini aux franges du parc Dumont. Ainsi, la commune ne souhaite pas faire évoluer le plan de zonage sur cet îlot.

Thème 5 : Droit de préemption

Demande : La délibération N° 47 du Conseil Municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 15 mai 2008 instituant un droit de préemption urbain renforcé dans le cadre de l'adoption du PLU en maintenant un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble.

L'argumentaire développé lors de l'adoption reste en très grande partie d'actualité.

En l'état actuel, le droit de préemption urbain renforcé ne couvre pas la totalité des zones de projets (UH) alors qu'une possibilité de maîtrise foncière par la commune semblerait adapter à un pilotage sur ces différentes zones.

Ne semble-t-il pas intéressant d'étendre à minima le droit de préemption urbain renforcé à ces zones de projets en même temps que l'adoption du PLU pour rester en cohérence ?

Réponse de la commune

A ce stade des réflexions, la commune n'envisage pas d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs situés en zone UH.

Thème 6 : Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI)

Demande : Au regard des risques, la création d'un Plan de Protection contre le Risque d'Inondation (PPRI) qui reste de la responsabilité de la Préfecture, peut sembler nécessaire.

Dans ce cadre, la commune s'est-elle rapprochée de la préfecture pour initier une procédure de mise en place d'un PPRI ? Et si oui à quelle date ?

Réponse de la commune

Le risque d'inondation est une problématique récurrente et majeure à Aulnay-sous-Bois. La commune a déjà eu l'occasion d'interpeller la préfecture sur la nécessité d'initier une procédure de mise en place d'un PPRI. La commune prépare un courrier d'alerte au préfet qui reste le seul compétent pour engager ce type de démarche.

Thème 7 : Articles 10 – Hauteur maximale des constructions en zones UA et UD

Demande : « Manifestement, [le long des voies les plus étroites], il existe une incohérence quand une zone où la densification est recherchée (UA) autorise des hauteurs moindres qu'une zone dite de transition (UD).

Pour solutionner cette incohérence deux options sont possibles :

- Supprimer la notion de L+3 dans le règlement de la zone UA
- Introduire la notion de L+3 dans le règlement de la zone UD

Réponse de la commune

La définition d'une zone UA autour de la gare RER B s'inscrit dans le respect des objectifs de densification du SDRIF avec lesquels le PLU d'Aulnay-sous-Bois se doit d'être compatible. Dans son avis, l'Etat rappelle cet objectif et nous recommande d'ailleurs une extension de la zone UA.

Le secteur UA correspond à la zone dense du centre ville. Elle constitue un pôle de centralité de la ville située de part et d'autre de la gare RER ainsi que le long de l'axe structurant nord-sud constitué par l'Avenue Anatole France, jusqu'au carrefour avec la RD 115, au nord et le boulevard de Strasbourg, jusqu'à la place du Générale Leclerc, au sud.

La constructibilité est encouragée afin de permettre de concevoir un pôle de centralité de qualité, de conforter le coeur de ville, de structurer les espaces publics par la composition d'une façade urbaine continue accueillant une diversité de fonctions urbaines.

A ces titres, la commune propose de modifier l'article 10 de la zone UA :

10/1 Dispositions générales

La hauteur de façade principale est limitée à 17 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 20 mètres.

En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 17 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

10/2 Dispositions particulières

10/2.1 - Dans le secteur UAa, la hauteur de façade est limitée à 20 mètres et la hauteur maximale des constructions à 23 mètres. En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 20 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.

10/2.2 – Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 15 mètres d'une zone UG, la hauteur de façade est limitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG.