



Commune d'Aulnay-sous-Bois

Département de Seine-Saint-Denis (93)

**Modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme
d'AULNAY SOUS BOIS**

Notice de présentation

juillet 2013

Sommaire

Préambule	4
Présentation des modifications du PLU	5
Pièces modifiées	12
Plan de zonage	12
Rapport de présentation	16

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois a été approuvé le 24 janvier 2008.

Par la suite, des procédures de modifications ponctuelles ont permis la mise en œuvre de projets dans le respect des grands objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : une première procédure de modification a été approuvée par la délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2009, avec pour principal objectif de faire certains ajustements techniques.

Une deuxième modification a été approuvée le 23 septembre 2010 pour répondre aux orientations du PADD suivantes : enrichir la dynamique économique et développer les capacités résidentielles pour répondre aux besoins diversifiés en logements. La modification du PLU a eu pour principaux objectifs d'adapter:

- › le document d'urbanisme à deux projets de logements et de développement économique initiés par la Ville,
- › certaines dispositions réglementaires.

Une troisième modification a été approuvée le 7 juillet 2011. Elle a principalement visé la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine qui a nécessité certains ajustements réglementaires.

Une quatrième procédure de modification a été approuvée par la délibération du Conseil municipal du 22 mars 2012 avec pour objectif de permettre la réalisation d'un nouveau collège à Aulnay-sous-Bois.

Une cinquième modification du PLU est en cours d'approbation pour permettre une diversification et le maintien de l'activité économique et industrielle au Nord de la commune. Un secteur UIb a été créé sur une partie des emprises industrielles de l'entreprise PSA, afin de permettre notamment l'implantation d'activités de logistiques.

Aujourd'hui, la Ville souhaite procéder à une nouvelle modification du PLU, dans le double objectif de lever un emplacement réservé et de rétablir un zonage sur les parcelles faisant l'objet d'une procédure de modification des limites communales avec la ville de Sevran.

La procédure de modification simplifiée sera mise en œuvre conformément à l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme. En effet, cette procédure peut être utilisée si les modifications n'ont pas pour cadre la modification de droit commun définie à l'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme.

La modification proposée dans le présent document répond donc à la nécessité de lever un emplacement réservé devenu sans objet et de rectifier une erreur matérielle.

Les modifications réglementaires

Les modifications réglementaires concernent les zones UV et US. Seul le plan de zonage est modifié (limites de zones et tableau des emplacements réservés).

La rédaction du règlement écrit du plan local d'urbanisme n'a pas fait l'objet de modification.

1 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE C16 - AMENAGEMENT DE ZONE POUR COMPLEXE SPORTIF-CULTUREL ET ACTIVITES

L'objectif retenu est de lever l'emplacement réservé C16 qui a pour vocation l'aménagement d'un complexe sportif, culturel et d'activités. La Ville étant propriétaire de l'ensemble des parcelles de cet emplacement réservé, il n'y a plus lieu de le maintenir. Les règles applicables seront celles de la zone UV du Plan Local d'Urbanisme à vocation de sports, de loisirs et plein air. Le règlement de la zone UV permet principalement les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation éducative, de sports ou loisirs, funéraire ou culturelle.



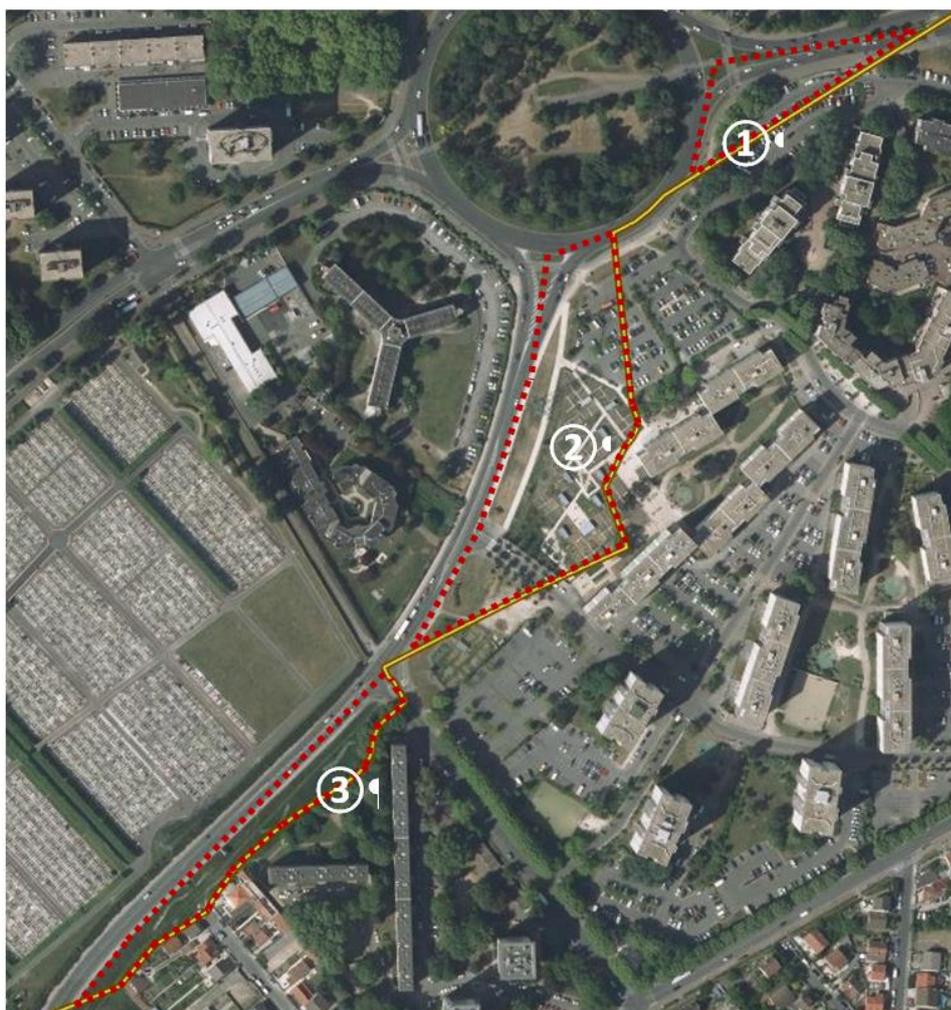
2 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE - TERRAINS SANS ZONAGE

Dès 2006, les Villes d'Aulnay et de Sevrans ont souhaité modifier leurs limites communales. Il s'agissait d'un échange de terrains nus sans habitation et appartenant à des personnes morales de droit public.

Compte tenu de la complexité de la procédure, les limites ne sont toujours pas modifiées à ce jour. Il en résulte que certains terrains de la Ville d'Aulnay sont restés sans zonage, ce qui a une incidence directe sur les projets de rénovation urbaine de la Ville de Sevrans.

Ainsi, il devient nécessaire de rétablir un zonage sur les terrains concernés afin de couvrir l'intégralité du territoire communal.

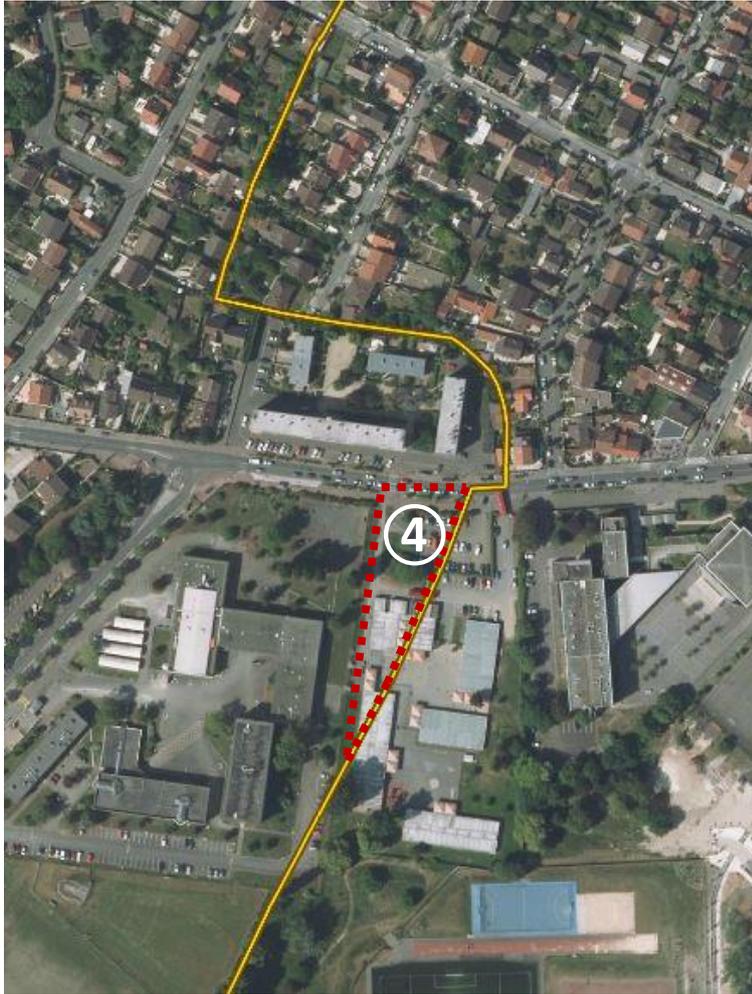
Le nouveau zonage prend en compte le zonage limitrophe et la vocation actuelle des terrains.



① Les terrains 112,113, 115, 116,275, 315, 316 et 317 délimités par la route des petits Ponts (D115), le carrefour Robert Schuman et la limite communale

② Les terrains 40, 41, 42, 43 situés entre le Boulevard Kennedy (N370) et la limite communale

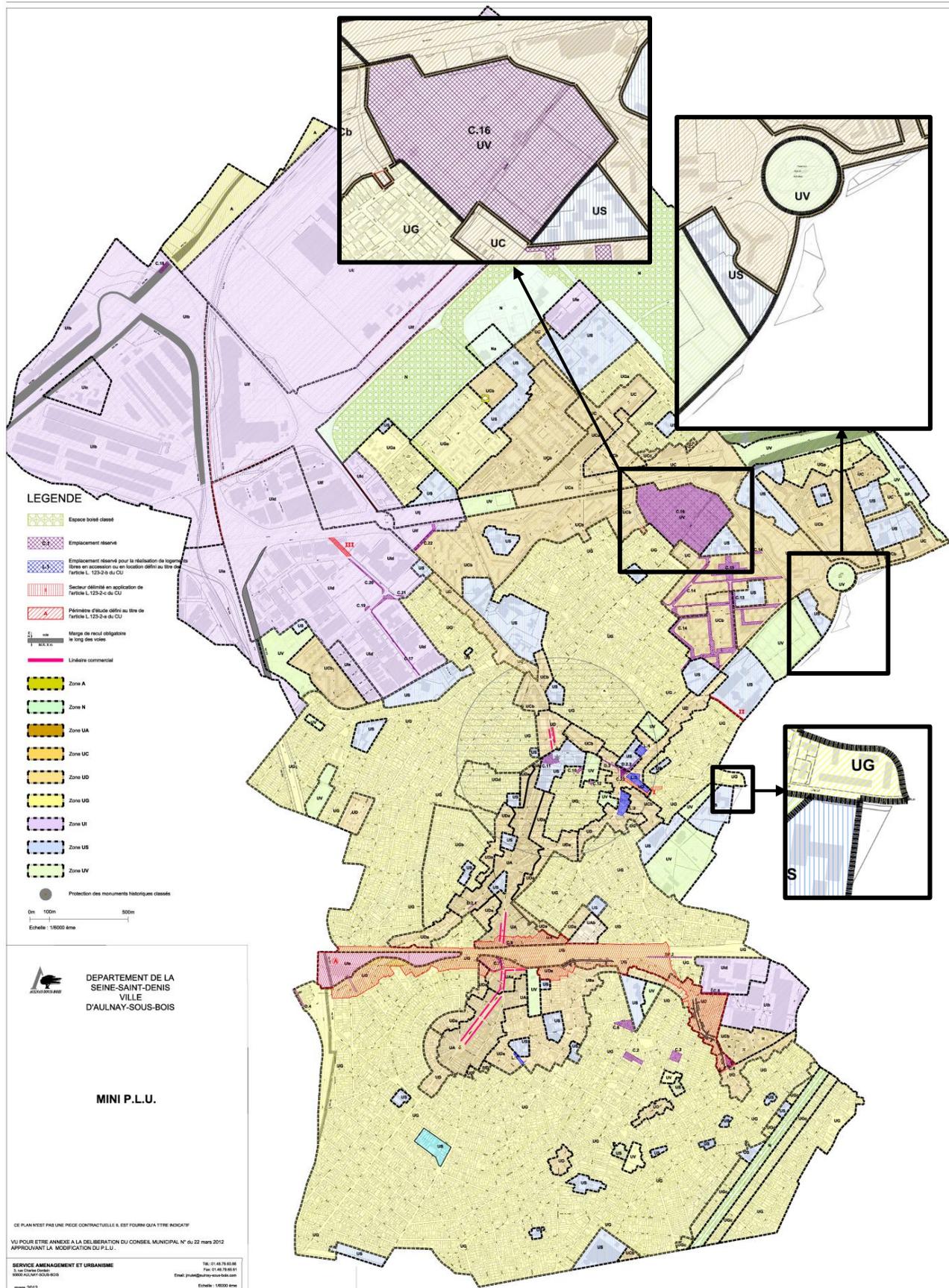
③ Le terrain 44 situé entre le Boulevard Kennedy (N370) et la limite communale



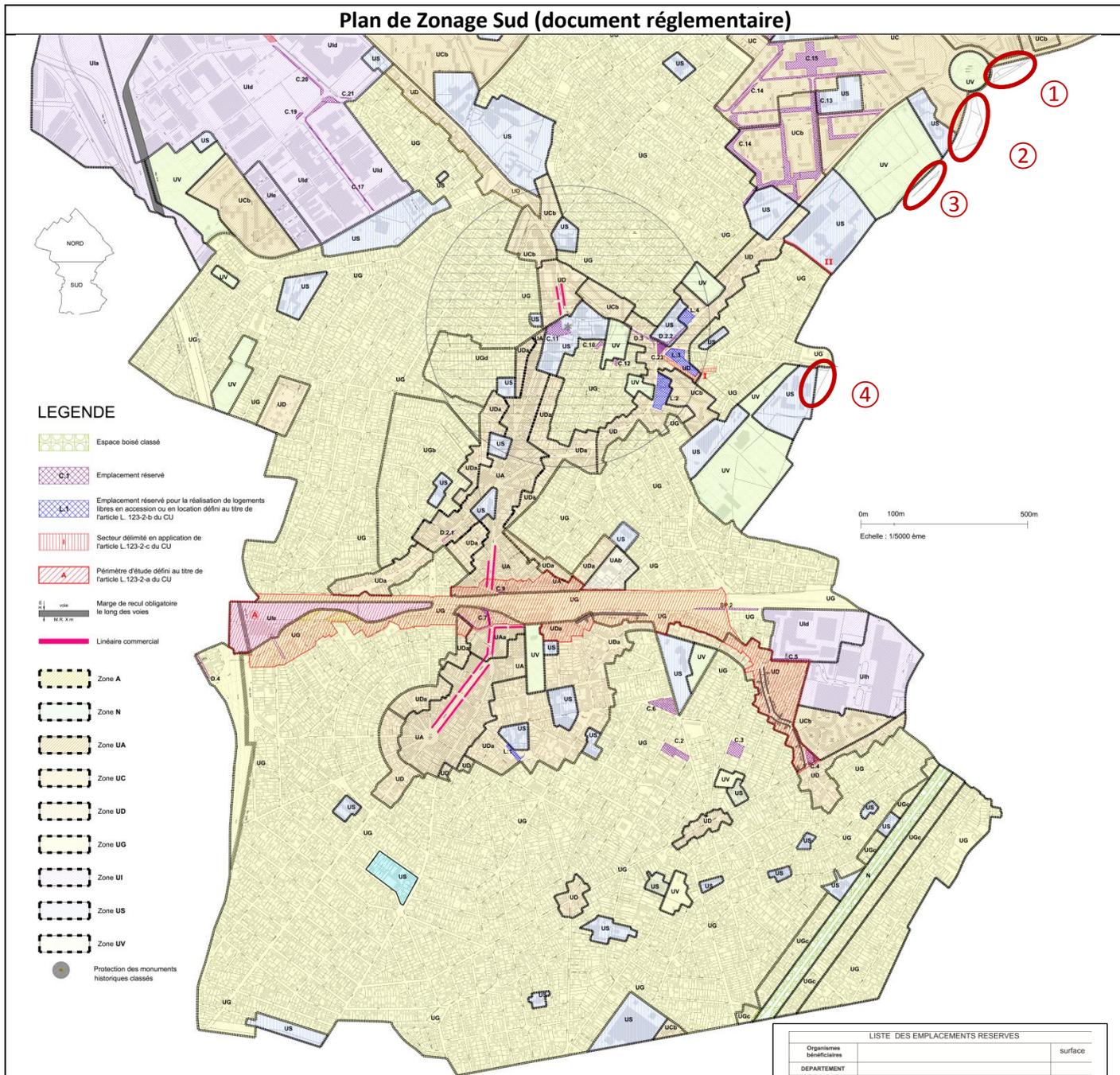
④ Les terrains 50 et 51, délimités au nord par la rue du préfet Chaleil

Note : les repérages des terrains par un trait pointillé rouge (■■■■■) et la limite communale représentée par un trait continu jaune, sont indicatifs et intègrent les voiries attenantes (source des photo-aériennes: Géoportail).

Plan de Zonage d'ensemble du PLU (document non réglementaire)



Plan de Zonage Sud (document réglementaire)



LEGENDE

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour la réalisation de logements libres en accession ou en location défini au titre de l'article L. 123-2-b du CU
- Secteur délimité en application de l'article L. 123-2-c du CU
- Périmètre d'étude défini au titre de l'article L. 123-2-a du CU
- Marge de recul obligatoire le long des voies
- Linéaire commercial
- Zone A
- Zone N
- Zone UA
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UG
- Zone UI
- Zone US
- Zone UV
- Protection des monuments historiques classés

0m 100m 500m
Echelle : 1/5000 ème

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

PLAN DE ZONAGE SUD

SERVICE AMENAGEMENT ET URBANISME
3, rue Charles Domela
93900 AULNAY-SOUS-BOIS

Tel : 01.48.79.63.66
Fax : 01.48.79.65.61
Email: jmutel@aulnay-sous-bois.com

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

Périmètre d'étude défini au titre de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme			
Localisation	Date de la suite de la procédure	Surface concernée	Zone PLU
A	Centre gare -Axe sud	20 m²	UA-UD-UG-UI

Emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2-b du code de l'urbanisme pour la réalisation de logements libres en accession ou en location*			
Localisation	Superficie en m²	Proportion affectée à ces logements	
L1	BG 48 - 162	934	80%
L2	AH147-185-185-185-184-215-216-217-218-219	5245	70%
L3	AH107-108-109-191-192	4087	70%
L4	Z116-129	1940	50%

Secteur délimité en application de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme *		
Parcelles concernées	Destination	
I	AH109-AH105-AH209	Création de voirie en vue de désenclaver l'îlot
II	DM 46	Création d'une sente piétonne afin de permettre la liaison vers la RN 370
III	DW 9-9-10-11	Création d'un réseau de voirie pour améliorer les conditions de déplacement au sein des espaces d'activités

* Organisme bénéficiaire : la commune

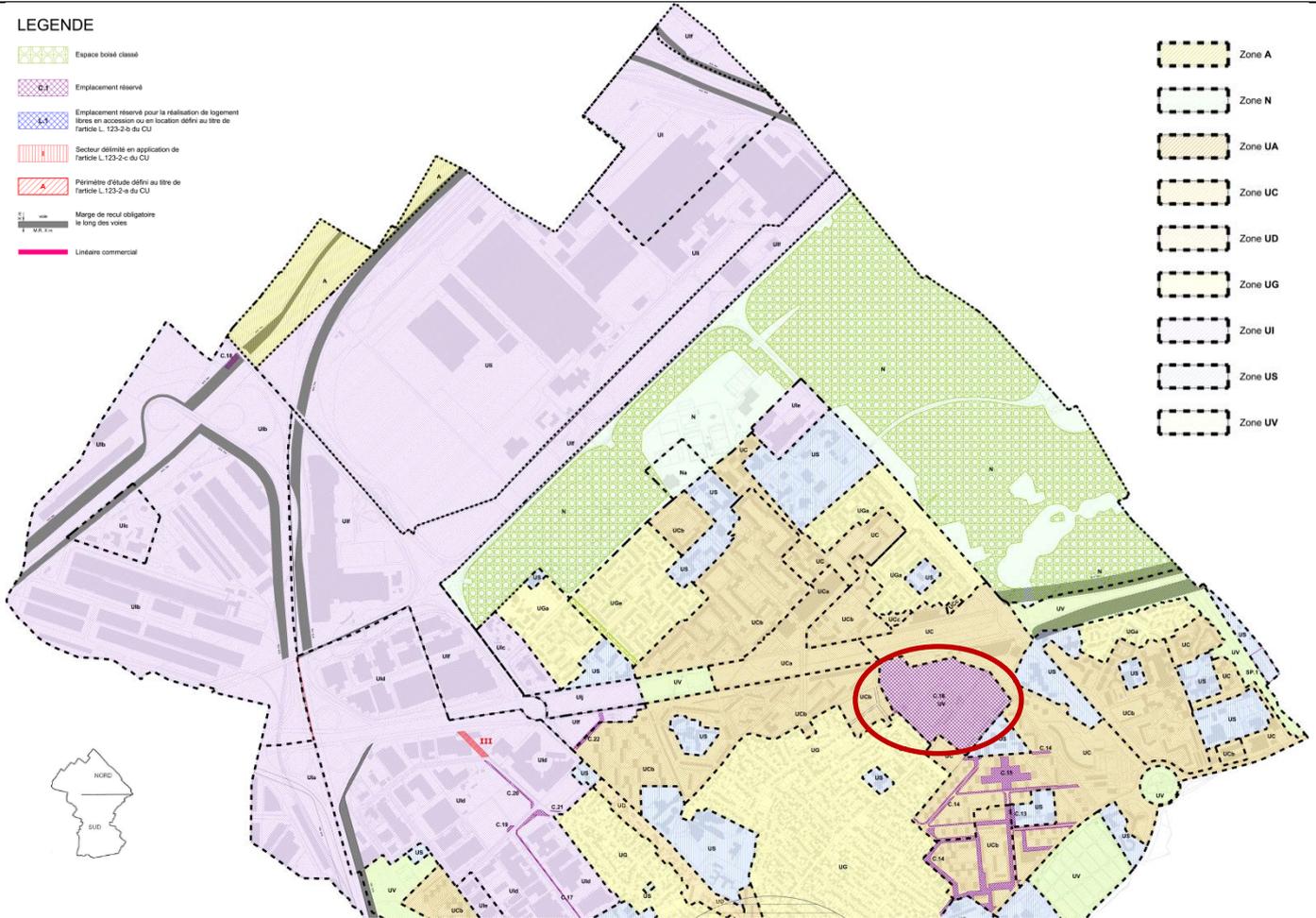
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Organismes bénéficiaires		surface
DEPARTEMENT		
D1	Elargissement du RD115 (carrefour Marcel Sembat-Jean Charcol)	110
D2	Aménagement du carrefour du RD115-RD 44	500
D3	Aménagement du débouché du RD 44 sur le RD115	700
D4	Elargissement du RD 41 avenue Pierre Sémard entre RD115 et la limite communale de BLANC MÉSURES	500
COMMUNE		
C2	Prolongation de la rue d'Alsace	2446
C3	Création d'un espace vert Bd Emile Zola	2298
C4	Elargissement de la rue de Normandie au carrefour rue de Normandie et Arthur Charcol	900
C5	Elargissement de l'avenue Eugène Schueller entre la rue Arthur Charcol et la rue Panormée empiant 12m	596
C6	Création d'équipements scolaires et socio-culturels au République	2963
C7	Elargissement rue du docteur Roux du n°2 au n°14	783
C8	Elargissement de la rue du onze novembre	73
C9		73
C10	Création d'une voie de liaison et d'un espace vert rue des deux ponts	450
C11	Création d'un équipement socio-culturel rue Anatole France	2527
C12	Extension du parc Gainelle	236
C13	Extension du groupe scolaire Ambourgnel-rue du huit mai	1180
C14	Elargissement de voirie	33363
C15	Aménagement d'un espace vert	9791
C16	Aménagement de zone pour complexe sportif-culturel et activités	196221
C17	Elargissement de voirie	2850
C18	Extension du terrain pour les gens du voyage	1014
C19	Elargissement de voirie	225
C20	Elargissement de voirie	1492
C21	Elargissement de voirie	76
C22	Création de voirie	2360
C23	Aménagement du carrefour	732
INTERCOMMUNAL		
SP1	Extension de l'hôpital intercommunal d'Aulnay sous bois	4800
SP2	Création d'une deuxième voie pour la terminus de la ligne Aubray/Bondy	700

Plan de Zonage Nord (document réglementaire)

LEGENDE

-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé pour la réalisation de logement libre en accession ou en location défini au titre de l'article L. 123-2-b du CU
-  Secteur délimité en application de l'article L. 123-2-c du CU
-  Périmètre d'étude défini au titre de l'article L. 123-2-a du CU
-  Marge de recul obligatoire le long des voies
-  Linière commercial

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



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

PLAN DE ZONAGE NORD

SERVICE AMENAGEMENT ET URBANISME
 3, rue Charles Dondain
 93650 AULNAY-SOUS-BOIS

Tél: 01.48.79.63.66
 Fax: 01.48.79.65.61

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL du 22 mars 2012
 APPROUVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.,
 MARS 2012.

Périmètre d'étude défini au titre de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme			
Localisation	Date de l'acte de la commune	Surface concernée	Zone PLU
A	Centre gare -Axe sud	20 m ²	UA-UD-UG-UI

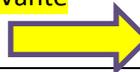
Emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2-b du code de l'urbanisme pour la réalisation de logements libres en accession ou en location			
Parcelles concernées	Superficie en m ²	Proportion affectée à ces logements	
L1	BG 48 - 162	534	80%
L2	AH147-182-183-184-184-215-216-217-218-219	5245	70%
L3	AH107-108-109-182	4067	70%
L4	Z116-129	1940	90%

Secteur délimité en application de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme *		
Parcelles concernées	Destination	
I	AH199-AH105-AH209	Création de voies en vue de désenclaver l'îlot
II	DM 46	Création d'une sente piétonne afin de permettre la liaison vers la RN 370
III	DW 9-9-11	Création d'un réseau de voies pour améliorer les conditions de déplacement au sein des espaces d'activités

* Organisme bénéficiaire : la commune

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Organismes bénéficiaires		surface
DEPARTEMENT		
D1	Elargissement du RD115 (carrefour Marcel Sembat-Jean Charcot)	110
D2	Aménagement du carrefour du RD115-RD 44	500
D3	Aménagement du débouché du RD 44 sur le RD115	700
D4	Elargissement du RD 41 avenue Pierre Sémard entre RD115 et la limite communale de BLANCO MÉRIS.	500
COMMUNE		
C2	Prolongation de la rue d'Alsace	3446
C3	Création d'un espace vert Bd Emile Zola	2298
C4	Elargissement de la rue de Nonville au carrefour rue de Nonville et rue Arthur Chancelier	900
C5	Elargissement de l'avenue Eugène Schœller entre la rue Arthur Chevalier et la rue Fernand Empereur 12m	596
C6	Création d'équipements scolaires et socio-culturels au République, rue Léon Rucher, arr. du Chêne	2963
C7	Elargissement de la rue de la République n°2 au n°14 route du Bondy du n°2 au n°10	763
C9	Elargissement de la rue du 10 novembre	73
C10	Création d'une voie de liaison et d'un espace vert rue des deux ponts	450
C11	Création d'un équipement socio-culturel rue Anatole France	2557
C12	Extension du parc Gamelle	236
C13	Extension du groupe scolaire Ambourget-rue du haut mail	1160
C14	Elargissement de voie	33363
C15	Aménagement d'un espace vert	9791
C16	Aménagement de zone pour complexe sportif-culturel et activités	106321
C17	Elargissement de voie	2850
C18	Extension du terrain pour les gares du voyage	1014
C19	Elargissement de voie	225
C20	Elargissement de voie	1492
C21	Elargissement de voie	76
C22	Création de voie	2360
C23	Aménagement du carrefour	732
INTERCOMMUNAL		
SP1	Extension de l'hôpital intercommunal d'Aulnay sous bois	4800
SP2	Création d'une deuxième voie pour le terminus de la ligne Aubray/Bondy	700

Voir zoom de ce tableau page suivante



ZOOM DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES SUR LE PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Organismes bénéficiaires		surface
DEPARTEMENT		
D1	Elargissement du RD115 (carrefour Marcel Sembat-Jean Charcot)	110
D2	Aménagement du carrefour du RD115-RD 44	500
D3	Aménagement du débouché du RD 44 sur le RD115	700
D4	Elargissement du RD 41 avenue Pierre Sémard entre RD115 et la limite communale de BLANC MESNIL	500
COMMUNE		
C2	Prolongation de la rue d'Alsace	2446
C3	Création d'un espaces vert Bd Emile Zola	2298
C4	Elargissement de la rue de Nonneville au carrefour rue de Nonneville et Arthur Chevalier	900
C5	Elargissement de l'avenue Eugène Schueller entre la rue Arthur Chevalier et la rue Parmentier emprise 12m	596
C6	Création d'équipements scolaires et socio-éducatifs av.République, rue Léon Richer, av. du Clocher	2963
C7	Elargissement rue du docteur Roux du n°2 au n°14 route de Bondy du n°2 au n° 10	763
C9	Elargissement de la rue du onze novembre	73
C10	Création d'une voie de liaison et d'un espace vert rue des deux ponts	450
C11	Création d'un équipement socio-culturel rue Anatole France	2557
C12	Extension du parc Gainville	236
C13	Extension du groupe scolaire Ambourget-rue du huit mai	1160
C14	Elargissement de voirie	33363
C15	Aménagement d'un espace vert	9791
C16	Aménagement de zone pour complexe sportif-culturel et activité	109321
C17	Elargissement de voirie	2850
C18	Extension du terrain pour les gens du voyage	1014
C19	Elargissement de voirie	225
C20	Elargissement de voirie	1492
C21	Elargissement de voirie	76
C22	Création de voirie	2360
C23	Aménagement du carrefour	732
INTERCOMMUNAL		
SP1	Extension de l'hôpital intercommunal d'Aulnay sous bois	4800
SP2	Création d'une deuxième voie pour le terminus de la ligne Aulnay/Bondy	700

PIECES MODIFIEES

PLAN DE ZONAGE

Les évolutions souhaitées nécessitent la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) C16 et le rétablissement d'un zonage sur les parcelles faisant l'objet d'une procédure de modification des limites communales avec la Ville de Sevran.

En conséquence, le tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage Nord et Sud est modifié (voir tableau ci-après).

Par ailleurs, les quatre terrains ou groupes de terrains font désormais l'objet d'un zonage auquel est rattaché le règlement correspondant, à savoir :

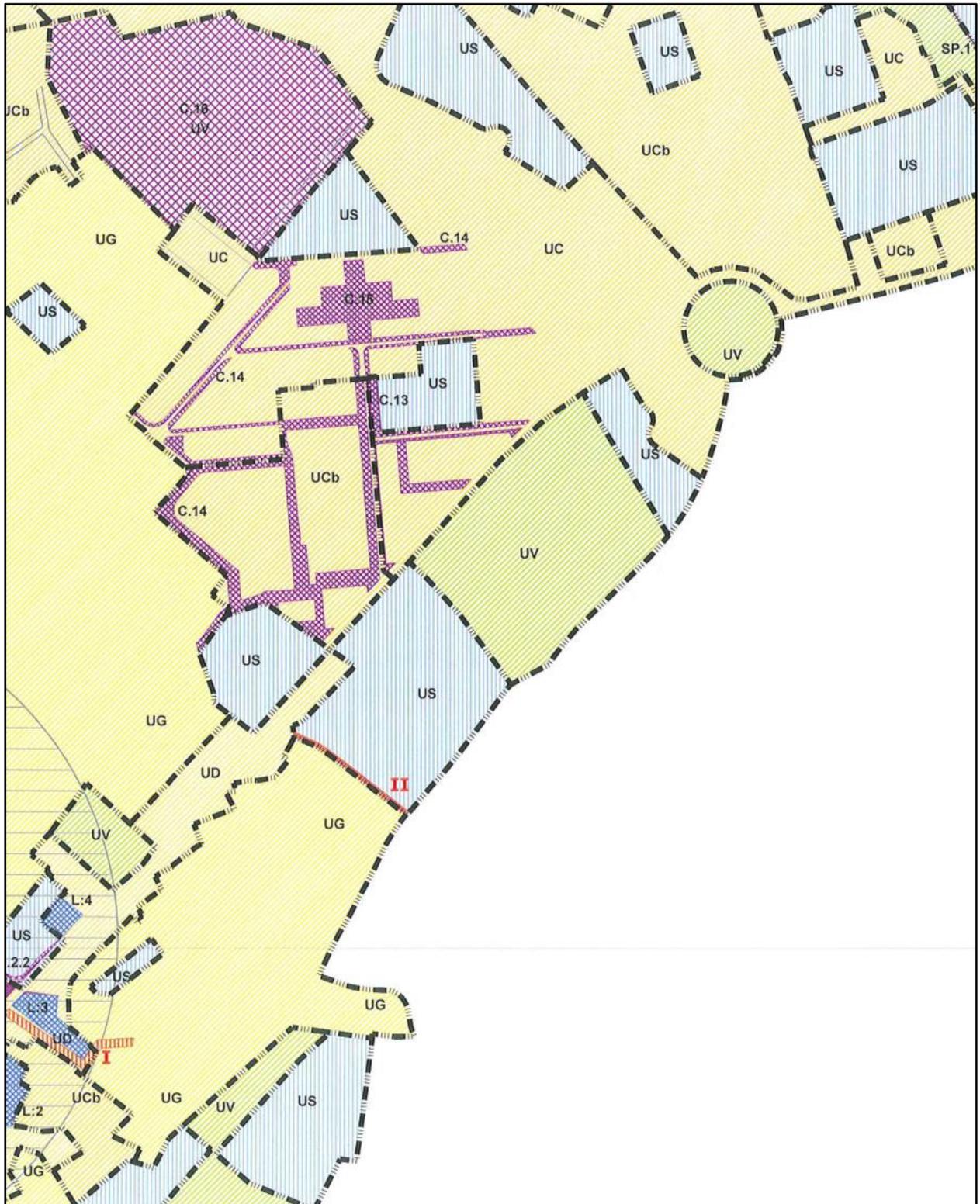
- › ①②③ intègrent la zone UV, dédiée aux espaces de sport, loisirs et plein air.
- › ④ intègre la zone US, dédiée aux grands sites d'équipements.

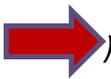
Après modification, la zone UV s'étendra sur une superficie de 60,52 hectares, contre 58,78 hectares avant modification (+ 1,74 hectare).

Parallèlement, la zone US couvrira une surface de 93,95 hectares, contre 93,48 hectares avant modification (+0,47 hectare).

(cf. ci-après modification du tableau des surfaces dans le rapport de présentation)

Extrait du plan de zonage du PLU en application



Extrait du plan de zonage du PLU
avec le projet de **modification** (endroits pointés par une )

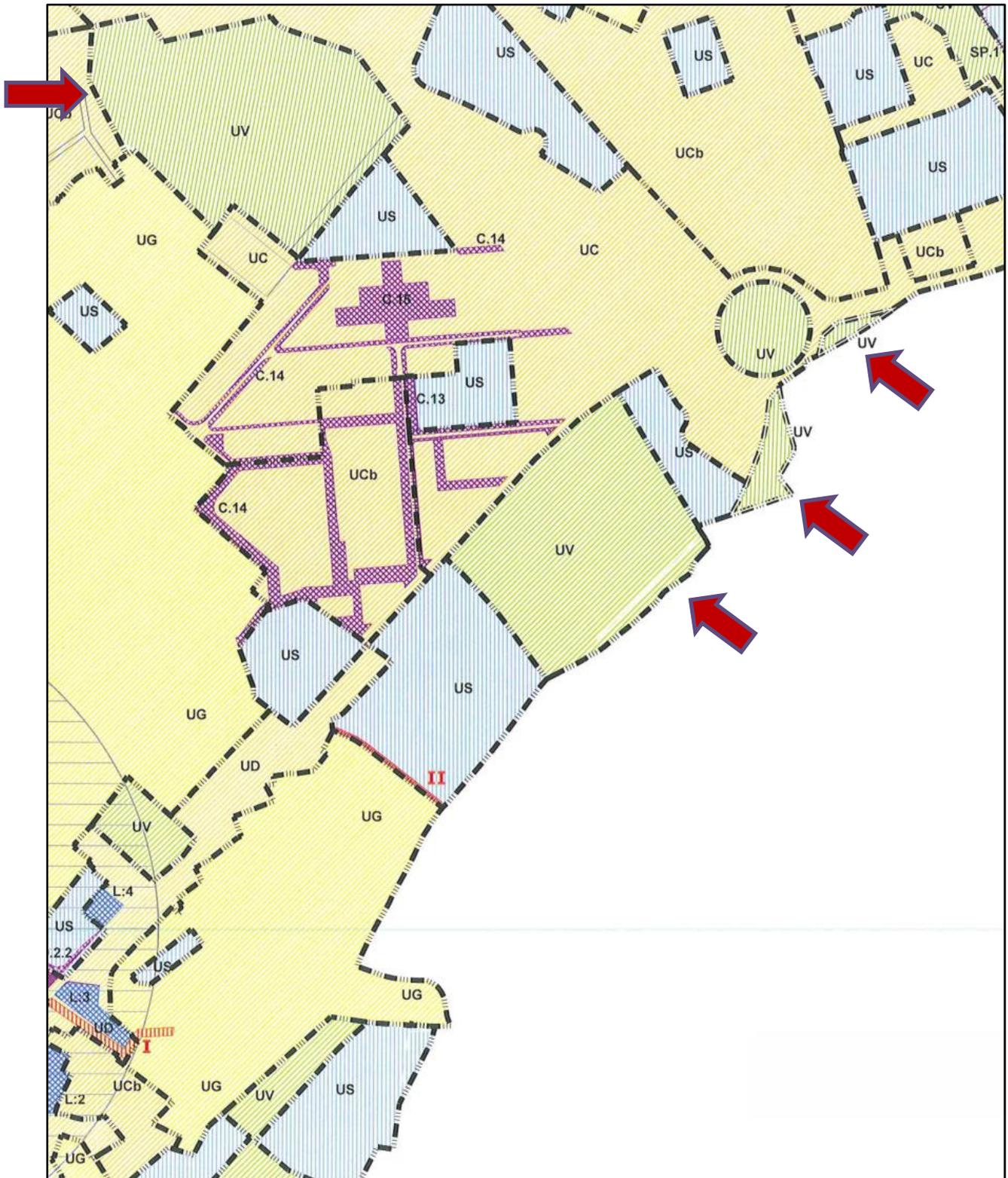


Tableau des emplacements réservés **modifié**

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Organismes bénéficiaires		surface
DEPARTEMENT		
D1	Elargissement du RD115 (carrefour Marcel Sembat-Jean Charcot)	110
D2	Aménagement du carrefour du RD115-RD 44	500
D3	Aménagement du débouché du RD 44 sur le RD115	700
D4	Elargissement du RD 41 avenue Pierre Sémard entre RD115 et la limite communale de BLANC MESNIL	500
COMMUNE		
C2	Prolongation de la rue d'Alsace	2446
C3	Création d'un espace vert Bd Emile Zola	2298
C4	Elargissement de la rue de Nonneville au carrefour rue de Nonneville et Arthur Chevalier	900
C5	Elargissement de l'avenue Eugène Schueller entre la rue Arthur Chevalier et la rue Parmentier emprise 12m	600
C6	Création d'équipements scolaires et socio-éducatifs av. République, rue Léon Richer, av. du Clocher	2963
C7	Elargissement rue du docteur Roux du n°2 au n°14 route de Bondy du n°2 au n° 10	763
C9	Elargissement de la rue du onze novembre	73
C10	Création d'une voie de liaison et d'un espace vert rue des deux ponts	450
C11	Création d'un équipement socio-culturel rue Anatole France	2557
C12	Extension du parc Gainville	236
C13	Extension du groupe scolaire Ambourget-rue du huit mai	1160
C14	Elargissement de voirie	33363
C15	Aménagement d'un espace vert	9791
C17	Elargissement de voirie	2850
C18	Extension du terrain pour les gens du voyage	1014
C19	Elargissement de voirie	225
C20	Elargissement de voirie	1492
C21	Elargissement de voirie	76
C22	Création de voirie	2360
C23	Aménagement du carrefour	732
INTERCOMMUNAL		
SP1	Extension de l'hôpital intercommunal d'Aulnay sous bois	4800
SP2	Création d'une deuxième voie pour le terminus de la ligne Aulnay/Bondy	700

RAPPORT DE PRESENTATION

L'incorporation des surfaces sans zonage dans le tableau des répartitions des zones du PLU (page 91 du rapport de présentation) engendre une augmentation mathématique de la superficie totale de la commune d'environ 2,21 ha, soit + 0,14% par rapport au territoire pris en compte dans le PLU avant modification. La superficie totale de la ville passe de 1619,7 ha à 1621,69 ha.

Les superficies ajoutées sont très restreintes : + 0,47 ha en zone US et + 1,74 ha en zone UV.
Ces changements ne modifient quasiment pas la part de chacune des zones dans l'ensemble du zonage du PLU.

ZONES	Secteurs	Surfaces en hectares	Part du territoire communal	Modifications 2011		Modification 2012		Modification 2013	
UA		29,1	1,80%	29,1	1,80%				1,79%
dont	UAa	2,8			2,8				
	UAb				1,6				
UC		158	9,75%	158	9,75%				9,74%
dont	UCa	9,7		9,7					
	UCB	87,2		91,99					
	UCc	0,6		0,6					
UD		67	4,14%	67	4,14%				4,13%
dont	UDa	31,8		31,8					
UG		584	36,06%	584	36,06%	583,62	36,3%		35,99%
dont	UGa	27,31		27,31					
	UGb	13,4		13,4					
	UGc	9,9		9,9					
	UGd	5,5		5,5					
	UGe	13,8		13,8					
UI		457,5	28,25%	457,5	28,25%				28,21%
dont	UIa	15,8		15,8					
	UIb	98,2		98,2				116,2	
	UIc	9		9					
	UId	79,4		79,4					
	UIe	12		12					
	UIf	67,4		67,4					
	UIh	9,5		9,5					
	UIi	162,8		162,8				144,8	
	UIj	3,4		3,4					
US		93,1	5,75%	93,1	5,75%	93,48	5,77%	93,95	5,79%
UV		59	3,64%	58,78	3,63%			60,52	3,73%
N		159,3	9,84%	159,3	9,84%				9,82%
dont	Na	2,6		2,6					
A		12,7	0,78%	12,7	0,78%				0,78%
TOTAL		1619,7	Nouvelles limites communales	1619,7				1621,69	100%