



Plan Local URBANISME D'AULNAY-SOUS-BOIS

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE
ET APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2015

MODIFICATION N°4
NOTICE DE PRESENTATION
VERSION 10 JUILLET 2023

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
1.1. HISTORIQUE DU PLU D’AULNAY-SOUS-BOIS ET DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE	3
1.1.1 Révision, modifications et mises en compatibilité du PLU d’Aulnay-sous-Bois depuis 2015.	3
1.1.2. Les objectifs de la présente modification du PLU d’Aulnay-sous-Bois	4
OBJET N°1 : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES	4
OBJET N°2 : MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT	4
1.2. CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION	4
1.2.1 Justification du recours à la procédure de modification	4
1.2.2 La procédure de modification, encadrée par les articles L153-36 à L153-44 du Code de l’Urbanisme	5
2. PRESENTATION DE L’OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION	6
PRESENTATION DE L’OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION	6
OBJET N°1 : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES	6
OBJET N°2 : MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT	7
3. DISPOSITIONS MODIFIEES	9
3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	9
3.2 MODIFICATION DES DEFINITIONS	11

1. PREAMBULE

1.1. HISTORIQUE DU PLU D'AULNAY-SOUS-BOIS ET DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

Pour mémoire, le PLU d'Aulnay-sous-Bois a été élaboré en 2008 remplaçant le Plan d'Occupation des Sols (POS) puis révisé en 2015.

1.1.1 Révision, modifications et mises en compatibilité du PLU d'Aulnay-sous-Bois depuis 2015.

La révision du PLU d'Aulnay-sous-Bois a été approuvée par délibération du 16 décembre 2015 avec pour grands objectifs de :

- Préserver le tissu pavillonnaire : mener une réflexion sur les moyens de garantir et de renouveler les caractères urbains, paysagers et patrimoniaux, caractéristiques du tissu aulnaysien ;
- Accompagner et encadrer les transitions urbaines entre les secteurs pavillonnaires et les axes urbains structurants reliant les centralités, pour mieux maîtriser le développement de ces secteurs.
- Favoriser l'intégration au tissu urbain environnant des coupures urbaines engendrées par les infrastructures ferroviaires et routières, notamment : A3, RER B, exRN2 ;
- Reconsidérer les projets d'aménagements en cours pour mieux les adapter au tissu urbain environnant, notamment la Concession d'Aménagement Mitry-Princet, le Programme de Rénovation Urbaine des Quartiers Nord, la réflexion sur le centre gare, les Zones d'activités Nord, la requalification du site PSA, et l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

Le 28 décembre 2015 et le 14 février 2017, le PLU a été mis en compatibilité pour permettre la réalisation du projet du Grand Paris Express.

Le 10 avril 2017, il a été mis en compatibilité pour permettre la réalisation du centre de remisage du Tzen3, allée Sainte-Anne.

Le 25 septembre 2017, une modification simplifiée du PLU a été approuvée afin de mettre en œuvre le projet urbain défini dans le cadre du traité de concession des chemins de Mitry-Princet, notamment dans le cadre du projet mixte du secteur de l'école du Bourg.

Le 24 juin 2019 a été approuvée, par le conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol, la modification de droit commun du PLU d'Aulnay-sous-Bois. Cette modification visait à :

- Permettre de tenir compte des études en cours sur le secteur du Vélodrome ;
- Prendre en compte les besoins exprimés par les entreprises de logistique ;
- Améliorer les dispositions de la zone UH en adéquation avec les objectifs définis dans le PADD et les OAP,
- Corriger ponctuellement le zonage du règlement graphique en tenant compte de la réalité du terrain et des constructions existantes,
- Réaliser certains ajustements du règlement écrit afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est à noter que le Conseil de Territoire l'EPT Paris Terres d'Envol a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) le 7 décembre 2020. Le calendrier prévisionnel vise une approbation à la fin 2024 ce qui ne permet pas de répondre aux objectifs de la présente modification.

1.1.2. Les objectifs de la présente modification du PLU d'Aulnay-sous-Bois

Comme évoqué ci-dessus, la modification de droit commun du PLU d'Aulnay-sous-Bois intervient dans un calendrier interstitiel à celui de la révision du PLU. La mise en œuvre de cette modification est rendue utile par des adaptations mineures voire marginales, qui ne relèvent pas d'une remise à plat d'une stratégie urbaine d'ensemble.

La Ville d'Aulnay-sous-Bois, à l'occasion de la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) intervenue en 2015, a développé une politique de l'habitat axée sur différents critères :

- La préservation du tissu pavillonnaire et de ses caractéristiques ;
- L'amélioration du cadre de vie par la préservation des grands espaces verts publics présents, et la création de nouveaux ;
- La densification le long des axes structurants et aux abords du pôle gare ;
- Le développement d'une offre diversifiée de logements, tant en termes de typologie que de parcours résidentiel., répondant aux différentes nécessités des situations et évolutions rencontrées par les Aulnaysiens.

Parmi les publics auxquels apporter réponse, les personnes âgées doivent pouvoir être accueillies dans des structures adaptées à leurs besoins. Parmi les divers établissements présents, la résidence autonomie présente allée de Sévigné, construit au début des années 1980, ne répond plus aux normes applicables en matière de personnes à mobilité réduite, et ne peut être remis à niveau en situation occupée. Il convient désormais de procéder au transfert de cette résidence sur un nouveau site adapté.

Par ailleurs, Aulnay-sous-Bois accueille un tissu économique varié, notamment au sein des différentes zones d'activités. Celles-ci ont permis, notamment grâce à la qualité de la desserte, d'accueillir et conserver des établissements de niveau national, mais présentent des caractéristiques qui ne correspondent plus aux contraintes et pratiques actuelles des entreprises.

Bénéficiant d'une population jeune importante, Aulnay-sous-Bois propose depuis plusieurs années notamment un accompagnement en termes de formations à finalité directement professionnalisante. L'enjeu consiste désormais à développer une structure en un lieu permettant la démultiplication des sessions de formation.

C'est donc l'objet de la présente modification du PLU que de répondre aux besoins d'adaptation des dispositions applicables pour la mise en œuvre de projets prioritaires et nécessaires pour l'emploi et le logement à Aulnay-sous-Bois.

En ce sens, la modification du PLU vise :

OBJET N°1 : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES

OBJET N°2 : MODIFICATION DU LEXIQUE ANNEXE AU REGLEMENT

1.2. CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION

1.2.1 Justification du recours à la procédure de modification

Le projet de modification n'entre pas dans le cadre d'une procédure de révision régie par l'article **L153-31 du Code de l'Urbanisme**. En effet, le projet ne prévoit pas de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Plus particulièrement, le présent projet de modification du PLU n'a pas de nouvelles incidences sur le site Natura 2000 du Parc du Sausset. En effet, les modifications du PLU proposées ne touchent pas des zones du PLU concernant le site Natura 2000, et les ajustements réglementaires proposés ne sont pas de nature à impacter le site.

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

De plus, le projet ne correspond pas à une modification simplifiée, mais à une **modification de droit commun** régie par l'article **L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme**. Le projet de modification pourrait :

- Soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En l'occurrence, la présente modification se fera selon une procédure de droit commun.

1.2.2 La procédure de modification, encadrée par les articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

Elle prévoit deux principales étapes :

- **Une enquête publique (art L153-41 du Code de l'Urbanisme, art L123-1 à L123-18, art R-123-1 et R123-33 du Code de l'Environnement)**

La procédure de modification est soumise à enquête publique par le Président de l'Etablissement Public Territorial. Après notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (art L153-40 du Code de l'Urbanisme), un arrêté (art L153-37 du Code de l'Urbanisme) ouvre l'enquête publique et lance la procédure de modification du PLU. Sous le contrôle du commissaire enquêteur (art R123-5 du Code de l'Environnement), le dossier d'enquête publique est présenté et mis à disposition du public pendant au moins 30 jours. Une fois l'enquête close, le commissaire enquêteur remet son rapport dans un délai de 30 jours.

- **Une phase d'approbation**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'Etablissement Public Territorial (**art L153-43 du Code de l'Urbanisme**).

L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle est régie par les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 et R. 123-33 du Code de l'Environnement.

2. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

PRESENTATION DE L'OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois, révisé en 2015, a fait depuis l'objet de 2 modifications mais il apparaît qu'à l'usage, certaines règles et articles nécessitent une adaptation nécessitent des ajustements permettant la mise en œuvre des objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de projets prioritaires pour la commune. La présente modification concerne seulement des points ponctuels d'ajustement du dispositif réglementaire de quelques articles des zone UG et UI, ainsi que des règles de stationnement des CINASPIC dans toutes les zones (hors zone agricole).

OBJET N°1 : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES

- **Zone UG (Le tissu pavillonnaire) :**

- Article 7 : Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives des CINASPIC (dont les foyers résidences) ont été assouplies en ne leur imposant plus la règle de retrait pour les terrains avec façade sur rue de 15 m et plus.
- Article 10 : La hauteur maximale de la construction est portée à 15 mètres (contre 14m actuellement) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les foyers-résidences). Pour les constructions ayant ces destinations, en angle de rue, il sera possible de créer un élément architectural marquant dans un plafond de hauteur de 16 mètres sans qu'aucune surface de plancher ne soit créée entre 14 et 16 mètres.

Justifications :

Les CINASPIC (y compris les foyers résidences) ont, compte tenu de leur vocation, des besoins spécifiques qui justifient, a minima pour certaines règles, des dispositions plus souples. C'est au regard de ce constat que la modification du PLU vient adapter les règles des articles 7 et 10. Pour l'article 7, la disposition reprend pour les CINASPIC une disposition qui existe déjà. Il s'agit donc d'une extension d'une règle aux CINASPC (dont les foyers résidences).

Pour l'article 10 une majoration de hauteur d'1 mètre est prévue. Cette majoration permet de mieux répondre aux besoins particuliers des CINASPIC. Par ailleurs une disposition spécifique est prévue en angle de rue pour permettre la création de signaux architecturaux ponctuels sans pour autant engendrer de création de surface plancher. Cette précision s'inscrit très directement dans les objectifs d'image architecturale que porte la ville pour les nouveaux projets.

- **Zone UI (Les espaces d'activités) :**

- Article 2 : En ne se limitant plus aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, toutes les CINASPIC deviennent autorisées sous conditions.
- Article 10 : 10/2.4 **Dans le secteur UIe** la hauteur est portée à 16 mètres, afin de permettre aux activités industrielles et artisanales de disposer, dans cette sous-zone accueillant des plots d'emprise réduite, des surfaces et des hauteurs libres sous plafond suffisantes pour favoriser leur développement.

Justifications :

L'article 2 du PLU est modifié pour supprimer les restrictions d'autorisation des CINASPIC dans les zones économiques. Cette restriction qui limitait aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers constitue un frein non adapté dans la mesure où les CINASPIC peuvent être utiles et nécessaires dans les zones économiques.

L'article 10 est également modifié. Dans le PLU applicable sur le secteur Ule dispose d'une hauteur maximale faible de 9 mètres. Au regard des évolutions possibles et nécessaires de ce secteur, qui doit accueillir un nouveau lieu de formation, il est opportun de revoir la règle de hauteur en la calant sur les règles déjà existantes dans les secteurs UIa, UIh ou UIb, soit 16 mètres. Dans cette sous-zone Ule accueillant des plots d'emprise réduite, une hauteur à 16 mètres permettra des surfaces et des hauteurs libres sous plafond suffisantes pour favoriser leur développement.

- **Dans toutes les zones (hors zone agricole) :**

- Article 12 : Les règles afférentes aux CINASPIC sont assouplies, en ne comportant plus de stationnement selon le nombre d'employés, éventuellement encore inconnu lors du dépôt de la demande d'autorisation, mais selon la surface de plancher (passant de 200 à 250 m²). Les foyers-résidences étant rattachés aux CINASPIC les règles de stationnement sont identiques de sorte à en améliorer la faisabilité et à correspondre aux besoins identifiés en la matière.

Justifications :

Les CINASPIC (y compris les foyers résidences) ont, compte tenu, de leur vocation des besoins spécifiques qui justifient, a minima pour certaines règles, des dispositions plus souples.

La modification de l'article 12 permet de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols pour les CINASPIC (dont les foyers résidences) en liant les obligations à la réalité de la surface de plancher créée et non à un nombre d'employés non réellement connu.

OBJET N°2 : MODIFICATION DU LEXIQUE ANNEXE AU REGLEMENT

La définition suivante est ajustée pour une meilleure compréhension :

- *Foyers-résidences*

Le lexique du PLU applicable explicite la définition des Foyers-résidences.

Il précise que « *ces établissements, dès lors qu'ils disposent d'un organisme de gestion et qu'ils contiennent un minimum d'espaces communs à tous les résidents, sont assimilés à des constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) au sens de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme. Il peut en être ainsi des foyers de travailleurs migrants, des foyers de jeunes travailleurs, des résidences étudiantes...* »

Il convient de compléter la liste d'exemples avec les résidences pour personnes âgées, les foyers-logements et les résidences autonomie.

Justifications :

Le PLU applicable précise dans les définitions en annexe du règlement que les constructions à destination de foyers résidences sont assimilées aux CINASPIC. Afin d'éviter toute ambiguïté

d'interprétation lors de l'instruction, la liste d'exemples est complétée par les résidences pour personnes âgées, les foyers-logements et les résidences autonomie.

Ce complément n'entraîne aucune modification de fond des dispositions prescriptives du PLU mais vise seulement à mieux identifier les types d'établissements concernés.

3. DISPOSITIONS MODIFIEES

Les modifications à apporter au PLU apparaissent en surligné jaune.

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications du règlement portent sur :

- Des adaptations spécifiques à certaines zones ;

Les articles non mentionnés dans le tableau ci-après restent inchangés.

Les modifications des articles sont surlignées. Pour des raisons de lisibilité, les articles ne sont pas intégralement reportés et seuls les corpus d'éléments cohérents supportant une modification sont retranscrits.

ADAPTER LE REGLEMENT SUR DES ZONES SPECIFIQUES	
ZONE UG (LE TISSU PAVILLONNAIRE)	
PLU ACTUEL	PLU MODIFIE
ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 m ² .	ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 m ² et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et assimilés.
Article UG 10 10/2.4 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale de la construction est portée à 14 mètres.	Article UG 10 10/2.4 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif a hauteur maximale de la construction est portée à 15 mètres. Pour les constructions ayant ces destinations, en angle de rue, un élément architectural marquant peut être créé. Toutefois, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser 16 mètres et aucune surface de plancher ne pourra être créée entre 14 et 16 mètres.

PLU ACTUEL		PLU MODIFIE	
ZONE UI (LES ESPACES DACTIVITES)			
PLU ACTUEL		PLU MODIFIE	
ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES		ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :		Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :	
(...)		(...)	
2/6 – Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, de voirie ou des réseaux divers, ainsi qu'avec les aménagements paysagers.		2/6 – Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, de voirie ou des réseaux divers, ainsi qu'avec les aménagements paysagers.	
ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
(...)		(...)	
10/2.4 – Dans le secteur Uie, à 9 mètres		10/2.4 – Dans le secteur Uie, à 16 mètres	
DANS TOUTES LES ZONES (hors zone agricole)			
ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT		ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/3 employés + 1 place/200m ² de SDP	Pour les constructions de plus de 100m ² : 1 place pour 10 employés	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place/250m ² de SDP	Pour les constructions de plus de 100m ² : 1 place pour 10 employés	

3.2 MODIFICATION DES DEFINITIONS

Les modifications des annexes du règlement portent sur la définition ci-dessous :

LES DEFINITIONS MODIFIEES	
PLU ACTUEL	PLU MODIFIE
<p>➤ Foyers-résidences</p> <p>Ces établissements, dès lors qu'ils disposent d'un organisme de gestion et qu'ils contiennent un minimum d'espaces communs à tous les résidents, sont assimilés à des constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Il peut en être ainsi des foyers de travailleurs migrants, des foyers de jeunes travailleurs, des résidences étudiantes...</p>	<p>➤ Foyers-résidences</p> <p>Ces établissements, dès lors qu'ils disposent d'un organisme de gestion et qu'ils contiennent un minimum d'espaces communs à tous les résidents, sont assimilés à des constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Il peut en être ainsi des foyers de travailleurs migrants, des foyers de jeunes travailleurs, des résidences étudiantes, des résidences pour personnes âgées, foyers-logements, résidences autonomie...</p>