

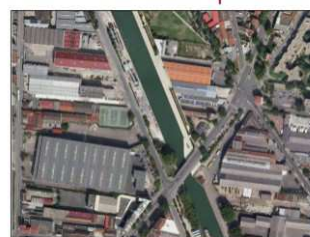
COMMUNE D'AUBERVILLIERS

DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification simplifiée du PLU N°6

1- Rapport de présentation




AUBERVILLIERS


SOMMAIRE

1.	CONTEXTE	5
2.	LE CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION	6
3.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	7
4.	OBJET DE LA MODIFICATION : L'EMPLACEMENT RESERVE P18.....	8
4.1	LOCALISATION	8
4.2	OBJET DE L'EMPLACEMENT RESERVE	9
4.1.1.	<i>Le secteur d'aménagement Port – Chemin Vert.....</i>	<i>9</i>
4.1.2.	<i>La réalisation d'un groupe scolaire.....</i>	<i>10</i>
4.3	MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....	11

1. CONTEXTE

Aubervilliers compte 76 280 habitants pour 5.76 km².

Au cœur de la Région Île-de-France, aux franges nord de Paris, Aubervilliers occupe une position géographique de choix tant du point de vue du département de la Seine-Saint-Denis que de sa proximité avec la capitale.

La ville est bordée à l'Ouest par Saint-Denis, au Nord par La Courneuve, à l'Est par Pantin et au Sud par Paris.

La ville est aujourd'hui un territoire en mutation. C'est pourtant dans une volonté de respect de son identité forte, forgée par des siècles d'évolutions, que les nombreux projets qui prennent place sur le territoire communal se tissent.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Aubervilliers a été approuvé par délibération du 21 octobre 2010. Il a, par la suite, été modifié à 4 reprises par délibération du conseil municipal : le 15 décembre 2011, le 12 juillet 2012, le 23 mai 2013 et le 19 décembre 2013.

Pour l'essentiel, ces modifications portent sur des ajustements ou des précisions réglementaires.

Par ailleurs, le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prise par arrêté du préfet le 11 janvier 2013 dans le cadre du projet de réalisation du Campus Condorcet, Campus universitaire dédié aux sciences humaines, à l'Ouest du Canal dans le secteur de la Plaine Saint Denis.

Une modification n°5 du PLU a été engagée en octobre 2013 mais n'a, à ce jour, pas encore été approuvée. Elle doit être soumise au Conseil municipal au cours du dernier trimestre 2014.

Enfin, il faut noter qu'une délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 prescrit la révision du PLU.

Aujourd'hui, le PLU nécessite toujours des adaptations afin d'accompagner aux mieux le renouvellement de certains quartiers de la Ville d'Aubervilliers.

2. LE CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La modification du PLU selon une procédure simplifiée est régie par l'article L. 123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une modification simplifiée ne peut être mise en œuvre que si son objet n'entre pas dans le cadre d'une révision, ou d'une révision classique.

La procédure de révision du PLU est engagée notamment lorsque les changements apportés au PLU ont pour effet de changer les orientations définies dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La modification classique est mise en œuvre si elle a pour effet :

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

En l'espèce, la modification simplifiée envisagée porte sur un ajustement d'un emplacement réservé. Elle a pour effet de majorer les possibilités de construction du secteur UDa. Cependant, cette majoration n'atteint pas les 20%.

De plus, les changements apportés au PLU sont de l'ordre graphique et ne font que répondre aux nouvelles attentes urbaines afin de disposer d'un PLU en cohérence avec la réalité du territoire. Les orientations du PADD sont inchangées. La modification ne remet pas en cause la philosophie générale du PLU.

Il n'est pas procédé à une réécriture globale mais seulement à un ajustement permettant la réalisation d'un projet de groupe scolaire.

Dans ce contexte, la modification selon une procédure simplifiée peut être engagée.

3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique. Une mise à disposition du dossier au public la remplace.

Les modalités de la mise à disposition ont été définies par Décision du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2014. Ainsi, il est prévu : un avis publié dans la presse, un affichage sur tous les panneaux municipaux prévus à cet effet, un encart sur le site de la commune.

Le dossier sera consultable à la Direction de l'urbanisme, 124 rue Henri Barbusse, 3^{ème} étage, aux jours et heures habituels d'ouverture **du 24 novembre 2014 au 2 janvier 2015 inclus**. Il sera par ailleurs mis en ligne sur le site de la Ville.

Parallèlement, le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées.

A l'issue de la mise à disposition, le maire présente le bilan de la mise à disposition devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

4.2 OBJET DE L'EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé P18 est à destination de voirie. Il a pour objet la réalisation d'une voie nouvelle est / ouest entre la rue Marcel Carné et la rue Saint-Denis, et la translation plus au sud de la rue du Chemin Vert. Son emprise est variable.

L'emplacement réservé P18 est au bénéfice de Plaine Commune. Plaine Commune a ainsi donné son accord pour la modification de cet emplacement réservé par courrier en date du 8 octobre 2014.

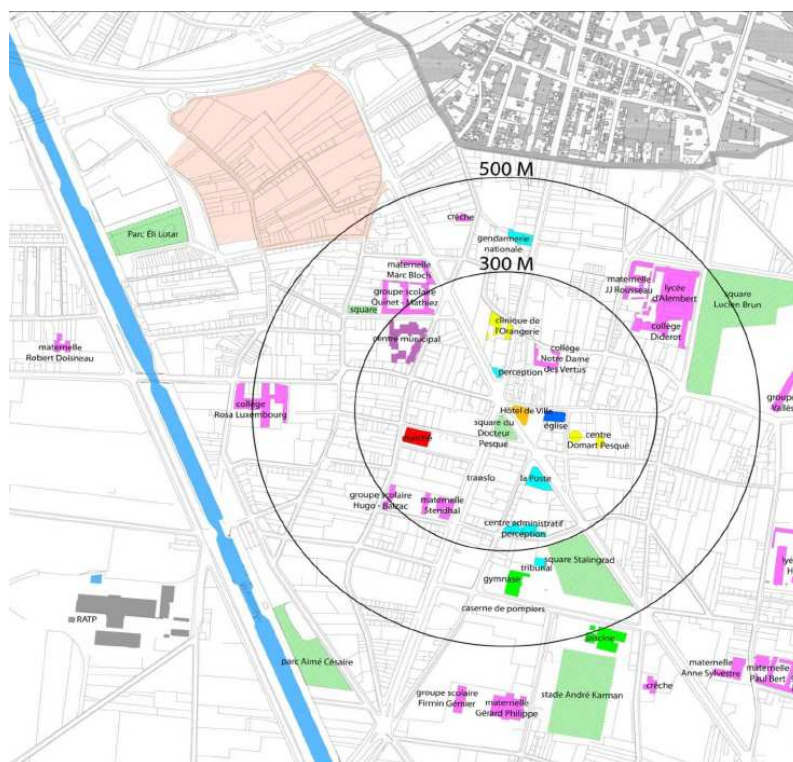
Cet emplacement réservé est situé dans le secteur d'aménagement Port – Chemin Vert.

4.1.1. Le secteur d'aménagement Port – Chemin Vert

Le secteur d'aménagement Port – Chemin Vert est un territoire en grande partie à l'état de friche urbaine et un secteur d'habitats dégradés.

Ce secteur comporte donc un fort potentiel pour développer un quartier de ville de grande qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- une nouvelle centralité pour fédérer le Nord du Centre-ville ;
- une intensité paysagère et urbaine ;
- le dialogue entre les échelles et les tissus urbains du secteur.



Source : o'zones architectures

Le projet de ce secteur consistera donc en la création d'un nouveau quartier mixte nécessitant l'implantation de services de proximité et d'équipements, notamment d'un groupe scolaire.

4.1.2. La réalisation d'un groupe scolaire

Le projet d'aménagement de ce secteur prévoit l'intégration d'un groupe scolaire.



D'après o'zone architecture

La demande de permis de construire pour ce groupe scolaire est en cours d'instruction.

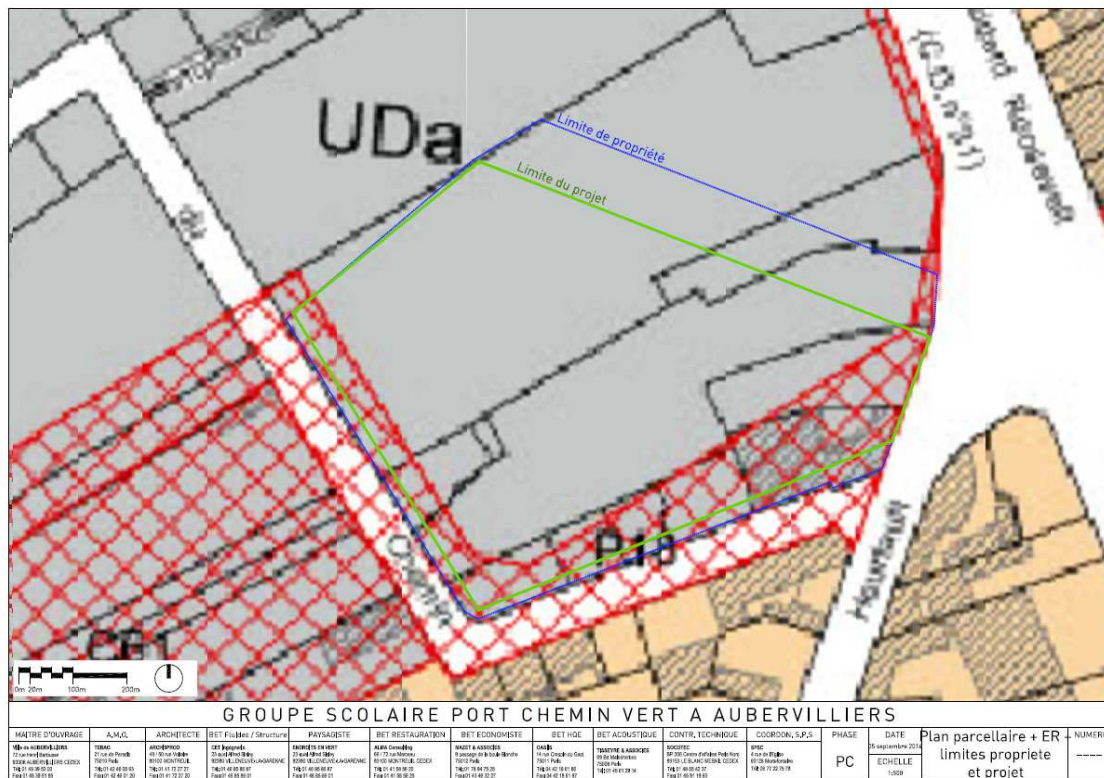
Le groupe scolaire se compose d'un bâtiment R+3 comprenant :

- une école élémentaire de 15 classes ;
- une école maternelle de 9 classes ;
- un centre de loisirs maternel et élémentaire ;
- un service de demi-pension commun pour maternelle et élémentaire ;
- un logement de fonction ;
- des cours de récréation ;
- une terrasse accessible au public au R+3 avec des jardins pédagogiques.



4.3 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

La réalisation du groupe scolaire nécessite donc la modification .de l'emplacement réservé P18 qui se trouve pour partie dans l'emprise du projet de groupe scolaire. Il n'est procédé à aucune modification réglementaire.



[illegible][illegible]