

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2013032

Signataire : MPB/MM

Séance du Conseil Municipal du 11/07/2013

RAPPORTEUR : Jean-Yves VANNIER

OBJET : Fort d'Aubervilliers : Avis de la Ville d'Aubervilliers sur le dossier de création de la ZAC du Fort d'Aubervilliers présenté par l'AFTRP

EXPOSE :

Dans la perspective de la création de la ZAC du Fort d'Aubervilliers, il est demandé à la Ville d'émettre un avis sur le dossier de création de ZAC daté de mars 2013 et reçu le 12 avril 2013 et notamment sur l'exonération de la Taxe d'Aménagement pour les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC Fort d'Aubervilliers sur le territoire communal.

Le conseil municipal d'Aubervilliers du 30 novembre 2011 a arrêté les modalités de la concertation et le conseil d'administration de l'AFTRP du 7 février 2012 a approuvé ces modalités. La concertation préalable à la création de la ZAC s'est tenue entre mars et décembre 2012.

La future ZAC du Fort d'Aubervilliers est sous maîtrise d'ouvrage de l'AFTRP. Sa création, de la compétence du Préfet de la Seine Saint-Denis devrait être arrêtée à l'automne 2013.

La ZAC se développe presque exclusivement sur le territoire d'Aubervilliers. En tant que collectivité compétente en matière de fiscalité en lien avec les projets d'aménagement et conformément au code de l'Urbanisme, la Ville d'Aubervilliers doit se prononcer sur la demande d'exonération de la Taxe d'Aménagement pour les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC Fort d'Aubervilliers et peut rendre un avis sur le dossier de création de ZAC qui a été soumis en avril 2013.

Contexte de la future ZAC Fort d'Aubervilliers : Le Fort d'Aubervilliers est une grande friche urbaine de 36 ha positionnée le long de l'ex-RN 2 et de la RD 27 entre Paris et Le Bourget. Localisée à la jonction des quartiers d'habitat social Emile Dubois et la Maladrerie à Aubervilliers, et les Courtillières à Pantin, il jouxte également le cimetière parisien de Pantin. Le site du Fort est majoritairement la propriété de l'AFTRP (25ha pour le compte de l'Etat et de l'APHP) et de l'Etat (10 ha).

I – Dossier de création de la future ZAC Fort d'Aubervilliers

Le dossier de création de la future ZAC fait suite à la longue concertation réglementaire qui s'est déroulée sur la période mars-décembre 2012, à l'issue de laquelle un groupe de citoyens témoins a été créé et est garant de l'intérêt public du contenu urbain à venir de ce secteur et de sa mise en cohérence à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

Le dossier de création est composé :

- Du plan de situation,
- Du plan du périmètre de la future ZAC,
- De l'étude d'impact,
- Et du rapport de présentation.

Le parti d'aménagement proposé aujourd'hui par P. Madec s'appuie sur la géométrie du site ce qui donne l'esprit du lieu et en fait sa spécificité particulière :

- Le long de la RD 27, les jardins familiaux et les boisements sont préservés,
- Le long de l'ex RN2, sont projetées les futures constructions qui constitueront un front urbain,

- Le sud du Fort accueillera un tissu urbain mixte, mêlant logements, équipements et activités.

Un réseau viaire désenclavant le site par des accroches sur l'ex-RN2 et la RD 27 est prévu ainsi qu'un maillage de circulations douces qui permettra de relier le futur éco quartier aux quartiers environnants.

Le dossier de création de ZAC prévoit dans le périmètre de la future ZAC, une programmation mixte établie au stade du dossier de création de la ZAC du Fort d'Aubervilliers : environ 2000 logements, environ 36 000 m² de surface plancher d'activités dont un hôtel, un parking d'intérêt régional au droit de la station de la ligne 15, des équipements culturels autour de l'activité de Zingaro, des équipements de loisirs, des équipements scolaires et sportifs.

II – Observations de la Ville d'Aubervilliers

1) Rappel des enjeux de ce secteur par la Ville d'Aubervilliers

Le Fort d'Aubervilliers a été identifié comme un des secteurs assiette du Contrat de Développement Territorial en s'appuyant sur la prise en compte et la valorisation de la ligne 15.

Le projet du Fort doit :

- s'inscrire dans le grand secteur métropolitain,
- désenclaver le Fort et le relier aux quartiers avoisinants,
- réaliser un éco quartier,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager,
- accroître l'offre de logements de manière diversifiée et équilibrée,
- développer l'offre en locaux adaptés à des activités économiques et culturelles

2) Remarques sur le projet de dossier de création de ZAC

Ambitions de la Ville

La Ville rappelle ses ambitions. Il s'agit :

- De tout mettre en œuvre pour la réalisation d'un quartier ouvert, apaisé et poreux, c'est-à-dire où la rue joue un véritable rôle social,
- D'avoir un quartier durable, gérable, et dans lequel les équipements sportifs (dont un terrain de football) ou culturels répondent non seulement aux besoins des habitants du quartier mais développent un rayonnement intercommunal ou métropolitain.
- De prendre en considération l'avis des habitants et ce notamment, par la création du groupe de citoyens témoins et la prise en compte des conclusions de la concertation (valorisation du Fort, inscrire le projet dans une démarche de développement durable, désenclaver le Fort et le relier aux quartiers existants, animer les lieux de vie, ...)
- De relier le projet du Fort à « ses Marches », c'est-à-dire aux quartiers avoisinants (Emile Dubois à Aubervilliers et les Courtillières à Pantin) et dialoguer avec les quartiers voisins,
- De faire participer le projet du Fort à la création d'un véritable territoire métropolitain en recomposant le maillage viaire entre l'ex RN 2 et la RD 27,
- Et de faire du Fort, un des ingrédients majeurs du futur territoire à rayonnement métropolitain.

Points de vigilance

Il s'agit de demander à l'AFTRP, maître d'ouvrage, dans le cadre du dossier de réalisation (prochaine étape de la procédure de ZAC avant de passer à la phase opérationnelle) :

- De travailler le fonctionnement interne du quartier et de travailler ses liens avec l'extérieur du périmètre de la future ZAC (avec les quartiers avoisinants, la traversée de l'ex RN2, la liaison avec les Courtillières,...) afin d'intégrer le Fort aux tissus existants. Pour cela, doit être envisagé un nouveau maillage viaire ou compléter le maillage initié. La réussite de l'aménagement du Fort dépend de sa capacité à dialoguer avec les quartiers avoisinants. Une vigilance accrue doit être portée sur la coordination de l'arrivée des transports en commun (ligne 15) et du traitement dit de l'esplanade à la croisée l'ex RN2, la RD 27 et la rue Danielle Casanova.
- De poursuivre les études de programmation urbaines contribuant à l'identification et au rayonnement d'un Fort des années 2020.

Et pour ce faire, il est nécessaire de poursuivre le travail collaboratif avec l'AFTRP dont les modalités sont à définir dans le cadre d'une convention partenariale relative au pilotage et à la gouvernance du Fort d'Aubervilliers.

Fiscalité future ZAC Fort d'Aubervilliers

Au vu des éléments financiers dont nous disposons aujourd'hui, la Ville n'est pas en mesure d'exonérer de Taxe d'Aménagement les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC Fort d'Aubervilliers sur le territoire communal.

Une expertise financière sera diligentée et une attention particulière sera portée dans les prochaines étapes de la réalisation de la ZAC, au bilan prévisionnel (dépenses, recettes, charges foncières, participations des constructeurs, modalités de financement des équipements publics, ...)

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De prendre acte des observations formulées ci-dessus et d'émettre sur le dossier de Création de la ZAC du Fort d'Aubervilliers, daté de mars 2013 et reçu le 12 avril 2013, un avis favorable sous réserve de la prise en compte de celles-ci.
- de demander à l'AFTRP d'intégrer dans chacune des étapes du projet, les éléments constitutifs du CDT de la Culture et de la Création,
- et de ne pas exonérer de Taxe d'Aménagement, les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC Fort d'Aubervilliers sur le territoire communal et d'autoriser le Maire à signer tout document s'y rapportant.

Direction Générale Développement / Direction du Développement urbain

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2013032

Signataire : MPB/MM

OBJET :Fort d'Aubervilliers : Avis de la Ville d'Aubervilliers sur le dossier de création de la ZAC du Fort d'Aubervilliers présenté par l'AFTRP

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le code des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R-311-4, L311-1, L331-7 et L331-9,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2011 donnant son accord à l'AFTRP sur les modalités de la concertation de la population, préalable à la création d'une ZAC sur le site du Fort d'Aubervilliers

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2013 prenant acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers par l'AFTRP et décidant que les orientations d'aménagement seront prises au vu du travail mené avec le groupe de citoyens témoins,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2013 approuvant les termes du protocole relatif à l'aménagement du Fort d'Aubervilliers faisant suite au protocole en date du 8 février 2010 et à son avenant n°1 en date du 10 février 2011,

Vu le projet de dossier de création de ZAC du Fort d'Aubervilliers daté de mars 2013 et reçu le 12 avril 2013,

Vu l'avis de la commission aménagement de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune du 22 mai 2013,

Vu l'avis du bureau communautaire de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune du 13 juin 2013,

Considérant qu'en matière d'Aménagement, la compétence est déléguée à la Communauté d'Agglomération Plaine Commune,

Considérant qu'en matière de fiscalité en lien avec les projets d'aménagement, c'est à la Ville d'Aubervilliers de se positionner,

Considérant l'ensemble des observations formulées sur le dossier de création de la future ZAC du Fort d'Aubervilliers par la Ville :

1) Rappel des enjeux de ce secteur par la Ville d'Aubervilliers

Le Fort d'Aubervilliers a été identifié comme un des secteurs assiette du Contrat de Développement Territorial en s'appuyant sur la prise en compte et la valorisation de la ligne 15. Le projet du Fort doit :

- s'inscrire dans le grand secteur métropolitain,

- désenclaver le Fort et le relier aux quartiers avoisinants,
- réaliser un éco quartier,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager,
- accroître l'offre de logements de manière diversifiée et équilibrée,
- développer l'offre en locaux adaptés à des activités économiques et culturelles

2) Remarques sur le projet de dossier de création de ZAC

Ambitions de la Ville

La Ville rappelle ses ambitions. Il s'agit :

- De tout mettre en œuvre pour la réalisation d'un quartier ouvert, apaisé et poreux, c'est-à-dire où la rue joue un véritable rôle social,
- D'avoir un quartier durable, gérable, et dans lequel les équipements sportifs (dont un terrain de football) ou culturels répondent non seulement aux besoins des habitants du quartier mais développent un rayonnement intercommunal ou métropolitain.
- De prendre en considération l'avis des habitants et ce notamment, par la création du groupe de citoyens témoins et la prise en compte des conclusions de la concertation (valorisation du Fort, inscrire le projet dans une démarche de développement durable, désenclaver le Fort et le relier aux quartiers existants, animer les lieux de vie, ...)
- De relier le projet du Fort à « ses Marches », c'est-à-dire aux quartiers avoisinants (Emile Dubois à Aubervilliers et les Courtillières à Pantin) et dialoguer avec les quartiers voisins,
- De faire participer le projet du Fort à la création d'un véritable territoire métropolitain en recomposant le maillage viaire entre l'ex RN 2 et la RD 27,
- Et de faire du Fort, un des ingrédients majeurs du futur territoire à rayonnement métropolitain.

Points de vigilance

Il s'agit de demander à l'AFTRP, maître d'ouvrage, dans le cadre du dossier de réalisation (prochaine étape de la procédure de ZAC avant de passer à la phase opérationnelle) :

- De travailler le fonctionnement interne du quartier et de travailler ses liens avec l'extérieur du périmètre de la future ZAC (avec les quartiers avoisinants, la traversée de l'ex RN2, la liaison avec les Courtillières,...) afin d'intégrer le Fort aux tissus existants. Pour cela, doit être envisagé un nouveau maillage viaire ou compléter le maillage initié. La réussite de l'aménagement du Fort dépend de sa capacité à dialoguer avec les quartiers avoisinants. Une vigilance accrue doit être portée sur la coordination de l'arrivée des transports en commun (ligne 15) et du traitement dit de l'esplanade à la croisée l'ex RN2, la RD 27 et la rue Danielle Casanova.
- De poursuivre les études de programmation urbaines contribuant à l'identification et au rayonnement d'un Fort des années 2020.

Et pour ce faire, il est nécessaire de poursuivre le travail collaboratif avec l'AFTRP dont les modalités sont à définir dans le cadre d'une convention partenariale relative au pilotage et à la gouvernance du Fort d'Aubervilliers.

Considérant le manque d'éléments financiers permettant à la Ville de se positionner sur l'exonération de la Taxe d'Aménagement,

Considérant la nécessité d'avoir une expertise fiscale de la ZAC du Fort d'Aubervilliers,

A la majorité des membres du conseil, les membres du groupe "Tous ensembles pour Aubervilliers", M. KARMAN, Mme KARMAN-SUCH, ayant voté contre et M. KAMALA s'étant abstenu.

DELIBERE :

PREND ACTE des observations formulées ci-dessus et émet sur le dossier de Création de la ZAC du Fort d'Aubervilliers, daté de mars 2013 et reçu le 12 avril 2013, un avis favorable sous réserve de la prise en compte de celles-ci, et autorise le Maire à signer tout document y afférent.

DEMANDE à l'AFTRP d'intégrer dans chacune des étapes du projet, les éléments constitutifs du Contrat de Développement Territorial de la Culture et de la Création.

DECIDE de ne pas exonérer de la taxe d'aménagement les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC Fort d'AUBERVILLIERS sur le territoire Communal.

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 19/07/2013

Publié le 18/07/2013

Certifié exécutoire le : 19/07/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué