

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2013036

Signataire : CL

Séance du Conseil Municipal du 17/10/2013

RAPPORTEUR : JEAN-YVES VANNIER

OBJET : PLU - Modification simplifiée n°4 portant sur la suppression d'un emplacement réservé et la modification de dispositions règlementaires.

EXPOSE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté par délibération du 21 octobre 2010 suscite aujourd'hui des évolutions qui sont nécessaires pour concrétiser la réalisation de certains projets porteurs du développement communal. Pour ce faire, il est demandé au conseil municipal d'engager une procédure de modification simplifiée afin de procéder aux trois évolutions détaillées ci-après.

1- Suppression de l'emplacement réservé n° 13 au carrefour de la rue Heurtault et de la rue des Noyers, situé en zone UA.

La première modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé n° 13 au carrefour de la rue Heurtault et de la rue des Noyers, situé en zone UA.

La zone UA du PLU correspond aux espaces de centralité dont la mutation traduit leur vocation d'intensité. En ce sens, le PLU encourage le développement de fronts bâtis à l'échelle des axes. Ainsi, en cohérence avec la philosophie du document, il est projeté la construction d'un immeuble à vocation d'habitation à l'angle de la rue des Noyers et de la rue Heurtault. Cette construction doit s'implanter au droit des voies suscitées.

Sur ce carrefour, un emplacement réservé a été inscrit lors de l'élaboration du PLU afin d'envisager l'élargissement potentiel des voies.

Cette disposition, aujourd'hui obsolète au vue de la construction projetée, doit donc être supprimée afin de permettre la réalisation de l'opération.

Les deux modifications restantes portent sur les dispositions règlementaires de la zone UG3. Et plus précisément celles régissant d'une part l'implantation des constructions sur une même propriété, et d'autre part la constitution des clôtures.

2- Modifications dispositions règlementaires de la zone UG3 régissant l'implantation des constructions sur une même propriété.

La zone UG correspond aux secteurs de projet de la ville. Le parti d'aménagement retenu pour cette zone engendre une forme urbaine différente du tissu urbain existant sur le reste du territoire communal. Le règlement à vocation à s'harmoniser avec la conception des projets tout en leur laissant une marge d'évolution.

Plus particulièrement, la zone UG3 du PLU correspond essentiellement au périmètre de la ZAC Canal Porte d'Aubervilliers qui forme un triangle entre l'avenue Victor Hugo à l'ouest, le canal Saint-Denis et la limite communale au sud.

Ce territoire a vocation à devenir un quartier identitaire de l'entrée de ville et pour ce faire accueillir une architecture expressive. Cependant la réglementation existante peut engendrer des formes de bâti contraintes. Il est donc envisagé de l'assouplir.

En ce sens les dispositions de l'article 8 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété sont fixées strictement. La distance minimale entre deux bâtiments se définit ainsi par deux conditions cumulatives :

- Le respect d'une distance fixe établie à 8 mètres pour les immeubles avec baies et 4 mètres pour les immeubles sans baies,
- Le respect d'une distance proportionnée à la hauteur du bâti.

Afin de voir émerger une originalité architecturale sur ce secteur, il vous est proposé de ne conserver qu'une distance fixe qui sera la garante d'espaces de respiration entre les constructions. A savoir 8 mètres pour les murs percés de baies et 4 mètres pour les murs aveugles.

3- Modifications dispositions réglementaires de la zone UG3 régissant la constitution des clôtures.

Par ailleurs, les dispositions de l'article 11 de la zone UG3 définissant la constitution des clôtures n'assurent pas une perméabilité optimum des cœurs d'îlots. Ainsi, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation doivent comporter une partie pleine basse. Il s'agit d'un muret dont la hauteur peut varier de 0,45 m à 1 m.

La réglementation actuellement en vigueur laisse la possibilité ou non de le surmonter d'un barreaudage. Il vous est proposé de supprimer l'obligation de construire des clôtures avec une partie pleine sur la zone UG3. Cette nouvelle disposition engendrera l'implantation d'opérations pouvant comporter des clôtures ajourées sur leur totalité. Cela conduira à l'obtention d'un tissu plus aéré intégrant des perspectives et des vues plus élargies.

La procédure de modification simplifiée du PLU définie par l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme ne comporte pas d'enquête publique mais la mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments afférents. Les modalités de cette mise à disposition doivent être définies par le Conseil Municipal.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- 1) d'engager une modification simplifiée du PLU telle qu'énoncée ci-dessus.
- 2) que l'information du public revête les caractéristiques suivantes :
 - a) information de la mise à disposition du dossier
 - 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
 - b) consultation du dossier
 - à la Direction de l'urbanisme au jours et heures habituels d'ouverture
 - Mise en ligne du dossier de modification simplifiée du PLU

Direction Générale Développement / Direction du Développement urbain

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2013036

Signataire : CL

OBJET : PLU - Modification simplifiée n°4 portant sur la suppression d'un emplacement réservé et la modification de dispositions règlementaires.

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13-3 et suivant,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 21 octobre 2010 et modifié le 5 décembre 2011,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté par délibération du 21 octobre 2010 suscite aujourd'hui des évolutions qui sont nécessaires pour concrétiser la réalisation de certains projets porteurs du développement communal,

Considérant que la zone UA du PLU correspond aux espaces de centralité dont la mutation traduit leur vocation d'intensité,

Considérant que le PLU encourage le développement de fronts bâtis à l'échelle des axes,

Considérant qu'en cohérence avec la philosophie du document, il est projeté la construction d'un immeuble à vocation d'habitation à l'angle de la rue des Noyers et de la rue Heurtault, au droit des voies suscitées,

Considérant qu'il convient d'engager une procédure de modification simplifiée afin de supprimer l'emplacement réservé n° 13 au carrefour de la rue Heurtault et de la rue des Noyers, situé en zone UA, prévu pour l'élargissement potentiel des voies, cette disposition, aujourd'hui obsolète au vue de la construction projetée.

Considérant que la zone UG3 du PLU correspond essentiellement au périmètre de la ZAC Canal Porte d'Aubervilliers qui forme un triangle entre l'avenue Victor Hugo à l'ouest, le canal Saint-Denis et la limite communale au sud,

Considérant que ce territoire a vocation à devenir un quartier identitaire de l'entrée de ville et pour ce faire accueillir une architecture expressive mais que la réglementation existante peut engendrer des formes de bâti contraintes,

Considérant qu'en ce sens les dispositions de l'article 8 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété sont fixées strictement,

Considérant qu'afin de voire émerger une originalité architecturale sur ce secteur, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée afin de ne conserver à l'article 8 du règlement du PLU qu'une distance fixe qui sera la garante d'espaces de respiration entre les constructions, à savoir 8 mètres pour les murs percés de baies et 4 mètres pour les murs aveugles,

Considérant par ailleurs que les dispositions de l'article 11 de la zone UG3 définissant la constitution des clôtures n'assurent pas une perméabilité optimum des cœurs d'îlots,

Considérant qu'il convient de supprimer l'obligation de construire des clôtures avec une partie pleine sur la zone UG3 prévue à l'article 11 du règlement du PLU,

Considérant que cette nouvelle disposition engendrera l'implantation d'opérations pouvant comporter des clôtures ajourées sur leur totalité et conduira à l'obtention d'un tissu plus aéré intégrant des perspectives et des vues plus élargies,

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLU afin de supprimer l'emplacement réservé n°13 dont l'objet est l'aménagement du carrefour de la rue Heurtault et de la rue des Noyers, de redéfinir la distance minimal entre les constructions sur une même propriété fixée à l'article 8 du règlement dans le périmètre de la ZAC Canal Porte d'Aubervilliers, et de supprimer l'obligation inscrite à l'article 11 du règlement de construire des clôtures comportant d'une partie pleine basse dans le périmètre de la ZAC Canal Porte d'Aubervilliers,

A l'unanimité.

DELIBERE :

DECIDE d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU afin de procéder aux trois évolutions suivantes :

- Suppression de l'emplacement réservé n° 13 au bénéfice de la commune dont l'objet est l'aménagement du carrefour de la rue Heurtault et de la rue des Noyers, situé en zone UA.
- Modification des dispositions de l'article 8 du règlement de PLU relatif aux implantations des constructions sur une même propriété en zone UG3, afin de ne conserver qu'une distance fixe qui sera la garante d'espaces de respiration entre les constructions, à savoir 8 mètres pour les murs percés de baies et 4 mètres pour les murs aveugles,
- Suppression des dispositions de l'article 11 du règlement de PLU imposant la construction de clôtures constituées d'une partie pleine basse sur la zone UG3.

DEFINIT comme suit les modalités de mise à disposition du dossier afférent à ladite modification simplifiée du PLU :

- a) information de la mise à disposition du dossier
 - 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
- b) consultation du dossier
 - à la Direction de l'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture
 - mise en ligne du dossier de modification simplifiée du PLU.

le Maire Adjoint

Daniel GARNIER

Reçu en Préfecture le : 18/10/2013

Publié le 21/10/2013

Certifié exécutoire le : 21/10/2013

Le Maire Adjoint
Daniel GARNIER