

**Direction de l'Urbanisme**

**REF : DU2013038**

**Signataire : SM**

Séance du Conseil Municipal du 19/12/2013

RAPPORTEUR : Jean-Yves VANNIER

**OBJET : Approbation de la modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme**

**EXPOSE :**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 21 octobre 2010 nécessite des ajustements afin de répondre au mieux aux attentes urbaines. Une modification simplifiée a donc été engagée par délibération du Conseil Municipal d'Aubervilliers en date du 17 octobre 2013

Elle porte sur :

**1- Suppression de l'emplacement réservé n° 13 à l'angle des rues Heurtault et des Noyers,**

Il s'agit d'un emplacement réservé au bénéfice de la Commune dont l'objet est l'aménagement du carrefour Heurtault/Noyers/Rayer. L'élargissement côté ouest, à l'angle des rues Heurtault et Nicolas Rayer, demeure pour le moment.

L'emplacement réservé C 13 figure au document d'urbanisme depuis 1979, date d'approbation du POS (plan d'occupation des sols). Il a été repris lors de l'élaboration du PLU.

La pertinence de son maintien après quelques décennies d'existence sans mise en œuvre se pose. Elle se pose d'autant plus qu'un projet de 40 logements devrait voir rapidement le jour sur l'ilot concerné.

A ceci s'ajoute, la volonté de préserver le tracé historique de l'une des plus ancienne rue d'Aubervilliers qu'est la rue Heurtault et de maintenir, en cohérence avec les dispositions de la zone UA du PLU, un front bâti le long des axes.

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

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.

Les dispositions de l'article 8 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété sont fixées strictement.

Dans la zone UG3, 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.

Ces contraintes et la configuration triangulaire ou trapézoïdale de certains ilots de la ZAC Canal conduisent les opérateurs, pour exploiter toutes les capacités constructives de leur terrain, à proposer essentiellement des bâtiments avec des murs aveugles. Les murs pignons se multiplient au détriment de la qualité urbaine.

Il est donc prévu de l'assouplir et d'imposer une distance minimum entre les constructions :

- de 8m en cas de murs percés de baies,
- 4 m en cas de murs aveugles

### **3- Modifications dispositions règlementaires de la zone UG3 régissant la constitution des clôtures.**

L'article 11.7 de la zone UG 3 dispose que les clôtures bordant les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation publique sont constituées d'une partie pleine basse surmontée ou non de tout dispositif ajouré. La hauteur du mur bahut est comprise entre 0.45 et 1 mètre.

Le mur doit être traité en matériaux pérennes résistant aux outrages du temps (salissures, manque d'entretien) et aux différentes sollicitations auxquelles il est soumis : jeux de ballon, empreintes de chaussures, tags....

Le matériau le plus fréquemment utilisé car répondant non seulement aux critères susvisés mais également aux contraintes financières des opérateurs est la brique de parement.

Cela conduit à disposer d'un échantillonnage important de couleurs de briquettes, de la plus traditionnelle à plus contemporaine, mais limite la diversité des clôtures.

L'objectif n'est pas de bannir ce type de clôtures mais d'offrir la possibilité de réaliser également un dispositif ajouré toute hauteur offrant des perspectives de vues vers les cœurs d'ilots plus élargies.

En conséquence, l'obligation d'avoir des clôtures avec une partie pleine sur la zone UG3 est supprimée.

A l'occasion de cette modification simplifiée du PLU est également précisé à l'article 11.7.1 que quelque soit le dispositif retenu, en cas de déclivité de la rue, la clôture devra restée linéaire et ne pas comporter de redents.

Par ailleurs, il est précisé que les dispositions limitant la hauteur de la clôture sont supprimées afin qu'elle puisse être adaptée à la nature du projet et à sa destination.

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.

Le dossier de modification simplifiée du PLU n° 4 a été mis à disposition du public du 31 octobre 2013 au 2 décembre 2013 inclus. Seule une remarque a été portée sur le registre prévu à cet effet. En l'occurrence, il s'agissait d'une remarque générale portant sur la procédure.

Cette mise à disposition du public a été précédée, conformément aux termes de la délibération du 17 octobre 2013, d'un avis publié dans la presse (Le Parisien et Les Petites Affiches du 21 octobre 2013) d'un affichage sur tous les panneaux municipaux prévus à cet effet ainsi qu'un encart sur le site de la commune à compter du 21 octobre 2013.

Dans le cadre de la procédure, les personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Chambres Consulaires ainsi que Plaine Commune et la Sem Plaine Commune) ont été consultées. Seule, la chambre de commerce et d'industrie a, par courrier en date du 5 novembre 2013, émis un avis exprès favorable.

Au vue de ce qui précède, il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification n° 4 du PLU.

**Direction Générale Développement / Direction du Développement urbain**

**Direction de l'Urbanisme**

**REF : DU2013038**

**Signataire : SM**

**OBJET : Approbation de la modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme**

**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) approuvé 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,

Vu la délibération du 17 octobre 2013 du Conseil Municipal d'Aubervilliers engageant la procédure de modification simplifiée du PLU n° 4 et définissant les modalités de la mise à disposition du public, du dossier.

Considérant que la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU n°4 du 31 octobre 2013 au 2 décembre 2013 inclus,

Considérant que cette mise à disposition du public a été précédée, conformément aux termes de la délibération du 17 octobre 2013, d'un avis publié dans la presse (Le Parisien et Les Petites Affiches du 21 octobre 2013) d'un affichage sur tous les panneaux municipaux prévus à cet effet ainsi qu'un encart sur le site de la commune à compter du 21 octobre 2013

Considérant que la modification simplifiée du PLU n° 4 porte sur :

- Suppression de l'emplacement réservé communal C 13 ayant pour objet d'aménagement de l'angle des rues Heurtault et Noyers,
- Modification des dispositions de l'article 8 (implantations des constructions sur une même propriété) de la 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(aspect extérieur) de la zone UG3 imposant que les clôtures soient constituées d'une partie pleine basse surmontée d'un dispositif ajouré.

Considérant l'avis favorable en date du 5 novembre 2013 émis la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale de Seine Saint-Denis

Considérant que les autres personnes publiques associées n'ont pas émis d'avis exprès

Considérant qu'une seule observation a été portée sur le registre prévu à cet effet,

Considérant qu'il s'agit d'une interrogation sur la procédure de modification simplifiée d'un PLU (texte régissant la modification et consultation des Personnes publiques associées),

A l'unanimité.

**DELIBERE :**

**APPROUVE** la modification simplifiée du PLU n° 4 telle qu'annexée à la présente portant sur :

- Suppression de l'emplacement réservé communal C 13 à l'angle des rues Heurtault et Noyers dont l'objet est l'aménagement du carrefour,
- Modification des dispositions de l'article 8 (implantations des constructions sur une même propriété) de la 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 (aspect extérieur) en zone UG3 imposant que les clôtures soient constituées d'une partie pleine surmontée d'un dispositif ajouré.

**PRECISE** que mention de la présente délibération sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

le Maire adjoint

Tedjini-Michel MAÏZA

Reçu en Préfecture le : 27/12/2013

Publié le 24/12/2013

Certifié exécutoire le : 27/12/2013

Le Maire Adjoint

Tedjini-Michel MAÏZA