

ZAC NOZAL - FRONT POPULAIRE

1- Présentation de la ZAC Nozal Front Populaire

La ZAC Nozal Front Populaire se situe sur la commune de Saint-Denis et sur la commune d'Aubervilliers. Le maître d'ouvrage de la ZAC est Plaine Commune Développement.

Il s'agit d'une ZAC créée le 30 mars 1995 issue de l'extension (juin 2010) de la ZAC Nozal-Chaudron. L'un de ses principaux objectifs est la poursuite de la revalorisation du secteur en augmentant l'offre de logements tout en affirmant la dynamique économique amorcée et en renforçant l'offre d'équipements publics.

Il est prévu sur cette ZAC de multiples programmes de logements et de bureaux et de nombreux aménagements d'espaces publics, dont la Place du Front Populaire qui accueille la station « Aubervilliers - Front Populaire » (par le récent prolongement de la ligne 12 du métro parisien.)

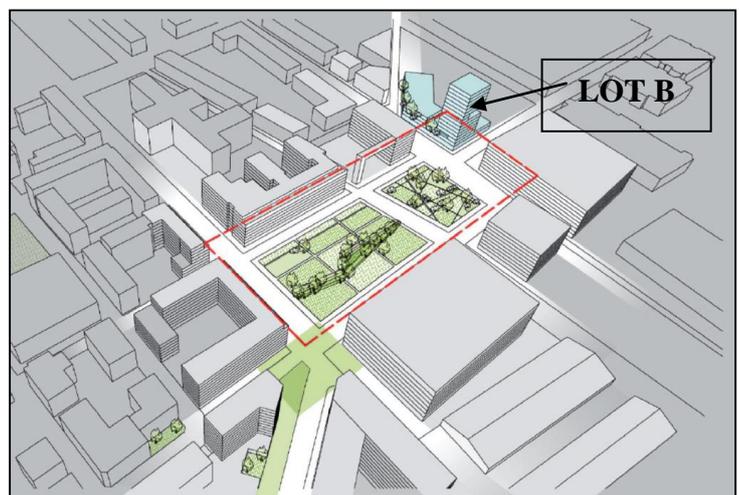
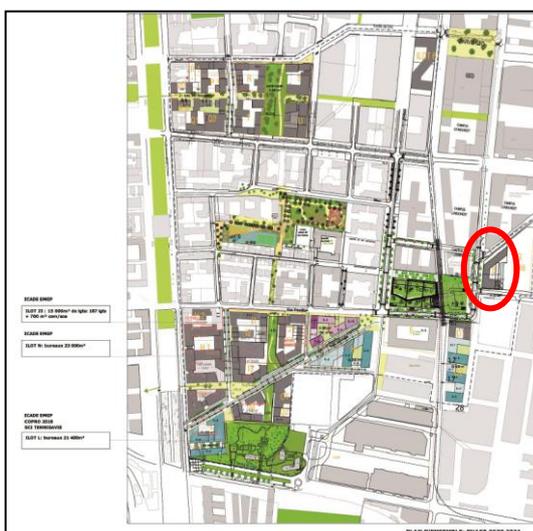
Le programme de la ZAC comprend :

- 644 893 m² SHON de programmation globale dont 198 000 m² déjà réalisés ;
- 1,5 ha pour la place du Front Populaire, aménagée par Plaine Commune ;
- Habitat : 890 logements (66 873 m² environ), dont 285 déjà livrés ;
- Bureaux : 108 900 m² ;
- Commerces : 5 700 m² dont 1 000 m² déjà livrés ;
- Equipements publics : médiathèque Don Quichotte, square Diderot prolongé par une aire de jeux, halle Nozal,...
- Création de nouvelles voies, notamment l'avenue Georges Sand, le prolongement de l'impasse Chaudron ;
- Maison des sciences de l'Homme : 11 400 m² ;

Ainsi, la place du Front Populaire, longue de 210 mètres pour une largeur de 90 mètres, qui jouxte le site du futur Campus Condorcet constitue le point central de l'aménagement de la ZAC.

Il est organisé autour de cette place plusieurs lots dont le lot B entièrement situé sur le territoire Albertivillarien.

L'ilot B de la ZAC se situe en totalité sur le territoire de la commune d'Aubervilliers.



2- Le programme de l'ilot B

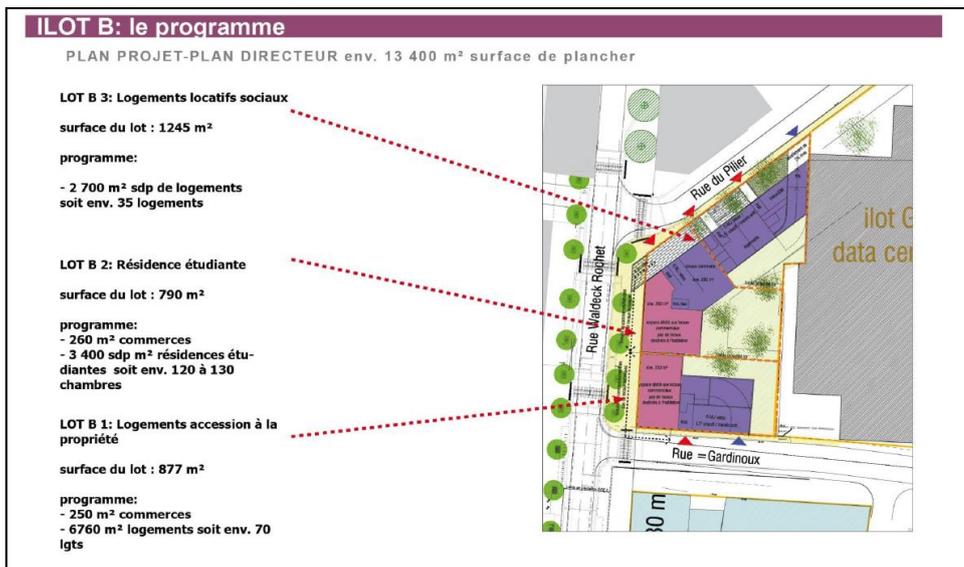
L'ilot B est donc situé à l'angle Nord Est de la place du Front Populaire.

Cette situation à la fois d'angle d'une place publique importante et d'entrée de ville légitime la création d'un signal architectural fort : un vélum de 50 mètres de haut environ



L'ilot B rassemble un programme de logements, une résidence pour étudiant et des surfaces commerciales pour une surface totale de 13 400 m², répartis comme suit :

- LOT B1 : 70 logements en accession pour 6760 m² de surface de plancher et 250 m² de commerce
- LOT B2 : Résidence pour étudiant de 120 à 130 chambres pour 3400 m² de surface de plancher et 260 m² de commerces
- LOT B 3 : 35 logements sociaux pour 2700 m² de surface de plancher



Comme le précise l'urbaniste de la ZAC, Christophe Denerier : « Le projet urbain du secteur du Front Populaire situé à Aubervilliers est une opération majeure sur la reconversion du secteur industriel de la plaine au sein d'un territoire en pleine mutation.

L'arrivée du Métro place du Front Populaire, puis son prolongement jusqu'à la Mairie d'Aubervilliers donnera un attrait à ce secteur compris entre la place du Front populaire et le canal Saint-Denis.

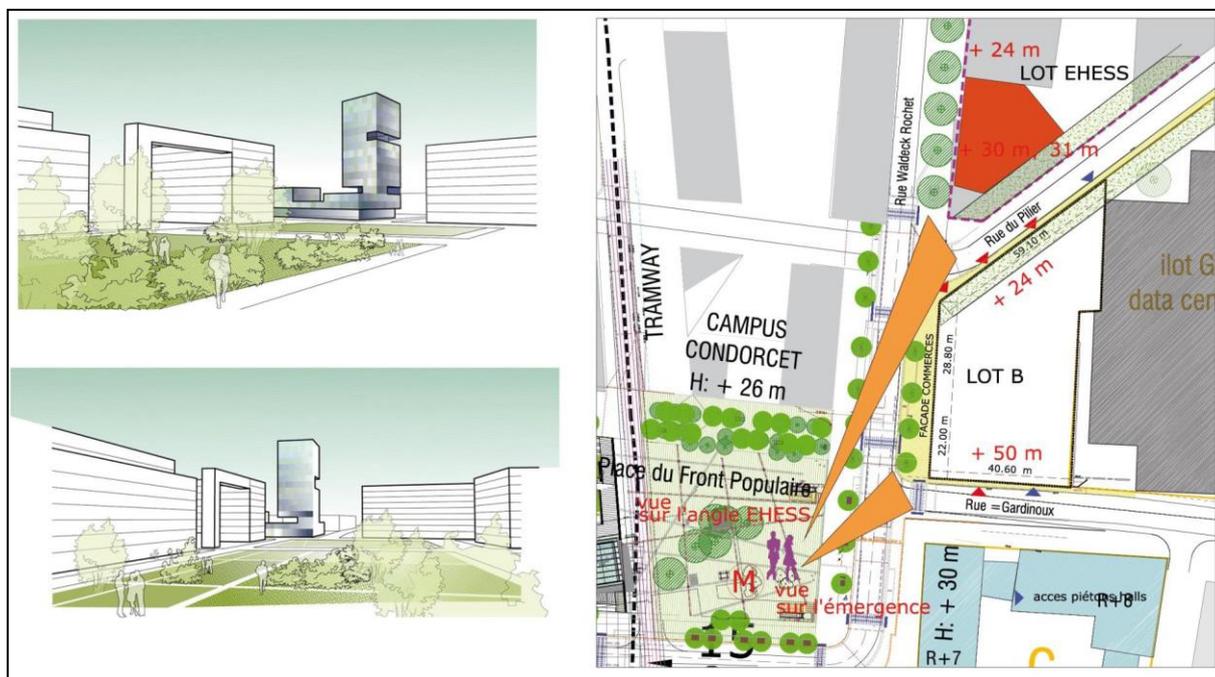
La composition urbaine de la Plaine Saint Denis-Aubervilliers repose sur la réalisation d'un grand espace central public (la place du Front populaire) qui devient un centre urbain, un pôle central de développement économique, universitaire et d'habitat.

Dans ce contexte, la forme urbaine de la place du Front populaire repose sur une morphologie d'îlot de programmation divers d'environ 30 m de haut.

Les îlots situés sur la commune de Saint-Denis sont réalisés ou en cours de réalisation. Afin de poursuivre et compléter le projet urbain et de développer un axe fort depuis la place du front populaire vers le canal et le centre d'Aubervilliers, le projet sur le secteur d'Aubervilliers se complète de la manière suivante:

- marquer les continuités urbaine et paysagère vers le Canal Saint Denis depuis la Place, il s'agit notamment de donner à la rue du Pilier une composition paysagère forte avec des emplacements réservés pour des espaces paysagers (déjà inscrit au PLU en vigueur). Cette mesure vise à renforcer la trame verte vers le canal.

- marquer le paysage urbain avec la réalisation d'un immeuble qui sorte du vélum traditionnelle situé autour de 35 m de haut et qui puisse monter à 55 m de haut. Cette disposition vise à renforcer la centralité de la place du front populaire et compléter les continuités urbaines de la rue du Pillier. Cet immeuble doit être implanté en bordure de la place du Front populaire et sur l'îlot..... »



3- Modification du règlement

Pour mettre en adéquation les dispositions du PLU et le projet de l'îlot B, un secteur UAb est créée. Son périmètre épouse les contours dudit îlot.

Son objet essentiel est de permettre une émergence à 55 m afin de créer un signal urbain tel que défini dans l'étude urbaine et mettre en adéquation les dispositions des articles 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteur maximum autorisée).

La zone UA concerne la ville constituée ou à constituer au sein de laquelle se mêlent habitat, activités, services, équipements ainsi que les secteurs présentant des capacités d'évolution et de mutation. Les dispositions réglementaires favorisent une forme urbaine constituée de fronts bâtis sur voie et de cœurs d'îlot aérés.

*La zone UA comprend un **secteur UAa** qui se développe autour de pôles, tel que celui d'Auvry Barbusse ou dans des secteurs de résorption d'habitat insalubre (rue Saint Denis), dans lequel les constructions sont plus denses et **un secteur UAb** qui correspond au périmètre de l'îlot B de la ZAC Nozal Front Populaire (ouest canal)*

7.2.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions ou parties de construction sont implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans le cas où figurent au plan de zonage des **percées visuelles** à créer, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait :

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 3,50 mètres ($L = H - 3,50m$), avec un minimum de 6 mètres ;
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7 2.1.2 dispositions particulières

Dans le secteur UAb

Les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.

Pour les constructions ou parties de construction implantées en retrait une distance minimum de 5 m devra être respectée.

7.2.1.2 Implantation par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait ou sur la limite de fond de terrain.

En cas de retrait, celui-ci ne peut pas être inférieur à la hauteur de la construction ($H=L$).

Dans le secteur UAa

En cas de retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain :

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres;
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UAb, en cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur au quart de la hauteur de la construction ($L = H/4$).

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Définitions

Baie (cf définitions figurant à l'article 7)

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. Il est de même dans le cas de constructions destinées à un service public ou un équipement collectif.

Dans la zone UA

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

Dans le secteur UAa

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$), avec un minimum de 6 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;

- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où l'une ou aucune façade ou partie de façade concernée ne comporte de baie. Toutefois, dans le cas où l'une des façades a une hauteur au plus égale à 7 mètres, la distance minimale à respecter est de 4 mètres.

Dans le secteur UAb

Ces dispositions ne sont pas applicables en zone UAb.

10.2.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celle résultant de l'application du 10.2.1, est admise dans le cas où la construction est limitrophe d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus. Dans ce cas, projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie au paragraphe 10.2.1.

Pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de l'alignement de l'emprise la plus large.

Il en est de même pour les constructions implantées sur un terrain bordé par deux filets de hauteur (plan n°4.4) exprimant des hauteurs de façade de construction différentes, ou pour les constructions dont les hauteurs de façade sont définies d'une part, par un filet et d'autre part par un gabarit sur voie.

Dans le secteur UAb, face à la Place du Front Populaire, à l'angle des rues Gardinoux et Waldeck Rochet, la hauteur autorisée est de 55 mètres afin de permettre l'émergence définie dans le cadre de la ZAC Nozal Front Populaire. Sur les linéaires restant rues du Pilier, Waldeck Rochet et Gardinoux, la hauteur autorisée est de 25 mètres.

Les constructions implantées dans le secteur UAb ne sont pas assujetties aux dispositions régissant le gabarit sur voie.

Il est précisé que le filet de hauteur figurant sur le plan graphique sera modifié en conséquence.

Article 13 – Zone UA - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Principes généraux

Afin de mettre en valeur le paysage urbain d'Aubervilliers, d'améliorer la qualité de vie et la santé des habitants, de sauvegarder et développer les biotopes urbains, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des «Espaces Libres de Constructions» (ELC).

Les actions primordiales consistent en ce domaine à revitaliser les sols par des actions de désimperméabilisation et par une renaturation privilégiant le développement de masses arborées.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les secteurs de renaturation renforcée délimités au plan n° 4.4 font l'objet de dispositions particulières.

13.2 Définitions

Les espaces libres de construction (ELC)

Les espaces libres de construction correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de l'article 9.

La surface végétalisée

La surface végétalisée correspond à la partie des espaces libres dont le traitement est à dominante végétale. Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

La surface de pleine terre

Une surface est considérée de pleine terre (Spt) lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les coefficients de compensation de la surface de pleine terre

La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients suivants:

- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;
- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;
- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.

13.3 Aspects quantitatifs

50% minimum de la superficie des espaces devant rester libres de construction en application de l'article 9.2 ou restant libres en application des dispositions de comblement de dent creuse doivent être aménagés en surface végétalisée.

Dans le **secteur UAa**, 70% minimum de la superficie des espaces devant rester libres de construction en application de l'article 9.1 ou restant libres en application des dispositions de comblement de dent creuse doivent être aménagés en surface végétalisée.

Dans le secteur UAb, les espaces libres devront être réalisés en pleine terre. En cas d'impossibilité technique lié à une infrastructure, ils devront être végétalisés avec un minimum d'un mètre d'épaisseur de terre, et ce non compris la couche drainante.

Dans les secteurs de renaturation renforcée délimités au plan n°4.4, 60% minimum de la superficie des espaces devant rester libres de construction en application de l'article 9.1 doivent être aménagés en surface végétalisée.

Au moins la moitié de la surface végétalisée doit correspondre à une surface de pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être convertie en surface végétalisée pondérée en application des coefficients de pondération (cf. définition ci-dessus).

L'obligation de réaliser des surfaces végétalisées en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique justifiée par la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le cas d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain avec la réalisation de surface végétalisée, le projet de construction doit cependant comprendre des espaces, des toitures ou murs végétalisés d'une surface au moins égale à 15% de la superficie du terrain en application des coefficients de compensation (cf. définition ci-dessus). Cette surface égale à 15% de la superficie du terrain peut également être affectée, en tout ou partie, à l'implantation de dispositifs de production autonome d'énergie. Les dispositions du paragraphe ci-dessus sont également applicables pour les terrains dont l'emprise au sol des constructions est de 100%.

13.3.1 Espaces plantés ou à planter

Les espaces identifiés au plan de zonage comme plantés ou à planter, doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et ne comporter aucune construction en superstructure.

13.3.2 Eléments de paysage à préserver

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Cette protection ne fait pas obstacle, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble à une recomposition de ces espaces.

Toutefois, l'aménagement de ces espaces doit être conçu dans une composition paysagère d'ensemble et doit restituer une surface végétalisée équivalente. Ainsi, dans le cas d'un aménagement prévoyant une constructibilité, la surface construite doit être compensée par la création d'une nouvelle surface plantée équivalente sur le terrain d'assiette du projet.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des surfaces végétalisées prévus ci-dessus.

13.4 Plantations

13.4.1 Arbres existants

Les arbres existants situés en cœur d'îlot doivent être maintenus ou remplacés dans les conditions visées ci-dessous.

Les arbres ou alignements d'arbres remarquables identifiés dans l'annexe du règlement (pièce n° 4-2 du PLU) doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre d'un projet ayant un caractère d'utilité publique.

13.4.2 Modalités de mise en œuvre des plantations

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement

- Arbres à grand développement: les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20m² de pleine terre réparties régulièrement autour du tronc. Sont conseillées des distances moyennes suivantes: 6,00 à 8,00 mètres en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à moyen développement: les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50m², dont 15m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. Sont conseillées des distances moyennes suivantes: 4,00 à 5,00 mètres en tous sens entre les arbres, 5,00 à 7,00 mètres entre les arbres et les façades des constructions.
- Arbres à petit développement: les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8,00 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les arbres plantés doivent avoir une force (circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol) d'au moins 20 centimètres.

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum, non compris la couche drainante :

- 2,00 mètres pour les arbres à grand développement,
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement,
- 1 mètre pour les arbres à petit développement,
- 0.60 mètre pour la végétation arbustive et les aires engazonnées.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort: bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à banir (cf liste des espèces des espèces végétales élaborée par l'OBDU).

13.5 Dispositions particulières

Pour les parcelles dévolues exclusivement dévolues à l'implantation des postes source électriques, 70 % des espaces libres devront être aménagés en surfaces végétalisées. (végétation arbuste).

