

Mairie d'Aubervilliers
Direction de l'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4 DU PLU

mise à disposition du 31 octobre au 2 décembre inclus

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 21 octobre 2010 nécessite aujourd'hui des évolutions pour permettre la concrétisation de certains projets porteurs du développement communal.

Conformément à l'article L.123-13-1 et suivant du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLU a donc été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2013 afin de procéder aux trois évolutions suivantes :

- la suppression de l'emplacement réservé C 13 à l'angle des rues Heurtault et Noyers,
- les modifications des dispositions règlementaires de la zone UG3 régissant d'une part l'implantation des constructions sur une même propriété (article 8) et d'autre part la constitution des clôtures (article 11).

Chacun de ces points est développé ci-après.

Il est précisé que les modalités de la mise à disposition du dossier ont été définies par délibération du Conseil Municipal du 17 octobre 2013, à savoir :

- un avis publié dans la presse,
- affichage sur les panneaux municipaux prévus à cet effet,
 - un encart mis sur le site de la commune

Le dossier de la modification simplifiée du PLU n° 4 sera consultable

du 31 octobre 2013 au 2 décembre 2013 inclus

**Direction de l'urbanisme
124 rue Henri Barbusse
3^{ème} étage
Aubervilliers**

Ainsi que sur le site de la Ville

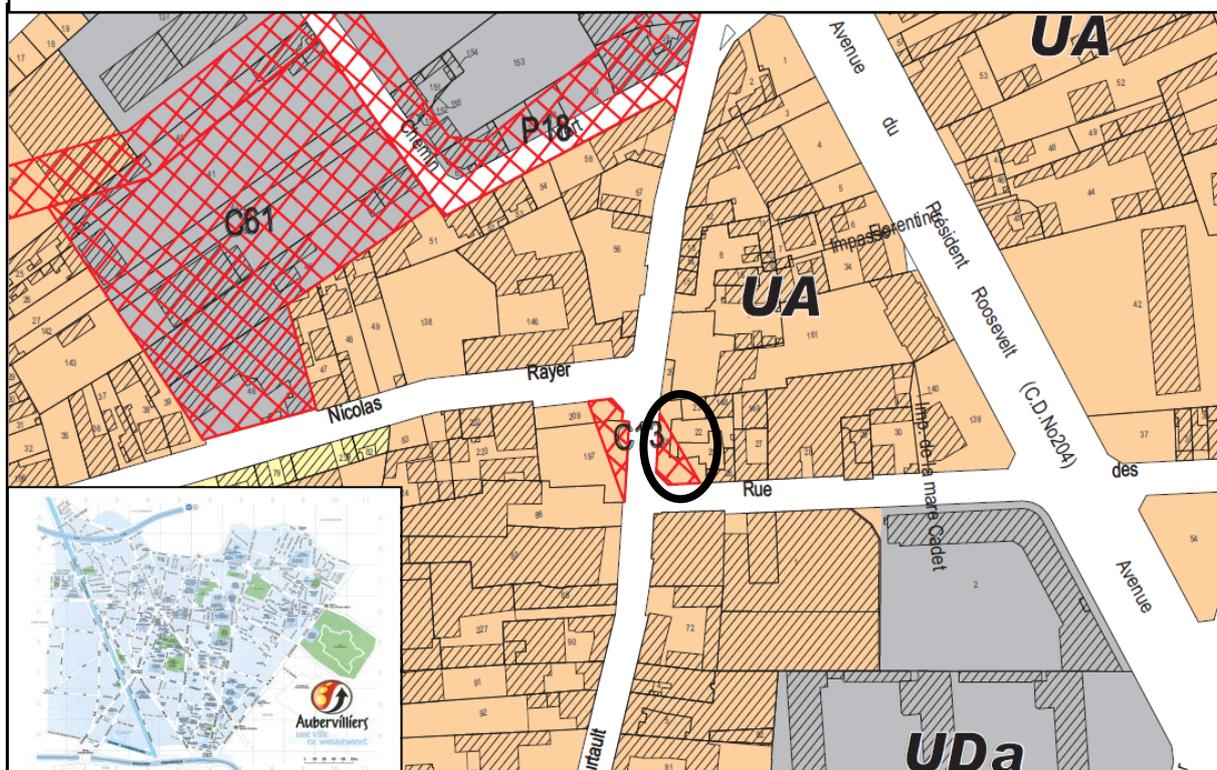
Aux jours et horaires habituels d'ouverture :

**Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17 h00
Fermé au public le jeudi à compter de 12h30**

Un registre est mis à disposition du public afin de recueillir les éventuelles observations.

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

Suppression d'une partie de l'emplacement réservé C 13 à l'angle Noyers/Heurtault



Le 1^{er} point de la modification simplifiée porte sur la suppression de l'emplacement réservé C n° 13 au carrefour de la rue Heurtault et de la rue des Noyers, situé en zone UA.

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 Rayet, 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 (locatif social) devrait voir rapidement le jour sur l'ilot concerné.

Ce projet de construction s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de production de logements définis par le PLH intercommunautaire qui prévoit pour Aubervilliers la réalisation de 4 222 logements durant la période 2010-2015 soit 704 logements par an mais également de reconquête d'espaces en friche et d'éradication de plusieurs logements insalubres rue des Noyers.

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 maintenir les implantations à l'alignement.

Enfin, un accroissement des flux de véhicules a été enregistré dans ce secteur lié au contournement de la rue de Saint Denis souvent engorgée notamment aux heures de pointe.

Ces nouvelles pratiques militent, si l'on souhaite contraindre les automobilistes à utiliser des axes adaptés, à ne pas créer un carrefour routier mais plutôt pour un espace apaisé et urbain.

Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme

Nom	Bénéficiaire	Objet	Destination
C4	Commune	Elargissement unilatéral sud de la rue des Gardinoux, séquence rue de la Haie Coq / rue du Pilier, emprise 16 mètres	Voirie
C7	Commune	Elargissement ponctuel de la rue Emile Augier	Voirie
C9	Commune	Aire d'accueil des gens du voyage	Equipement
C11	Commune	Elargissement ponctuel de la rue du Port	Voirie
C13	Commune	Aménagement carrefour de la rue Heurtault Suppression de la partie Est angle Heurtault/Noyers	Voirie
C14	Commune	Elargissement de la rue Schaeffer entre la rue du Moutier et la rue Edgar Quinet 12 mètres unilatéralement	Voirie
C15	Commune	Equipement scolaire (périmètre cheminée –périmètre historique)	Equipement
C16	Commune	Conservatoire à rayonnement régional : création d'équipement rue Edouard Poisson	Equipement
C17	Commune	Equipement scolaire rue Sadi Carnot	Equipement
C20	Commune	Equipement hospitalier rue de la Nouvelle France	Equipement
C23	Commune	Equipement scolaire rue Paul Doumer	Equipement
C25	Commune	Aménagement d'un espace public autour du marché Montfort Supprimé	Voirie
C26	Commune	Voie nord-sud Nouvelle France – Clos Bénard Supprimé	Voirie
C27	Commune	Voie nord-sud Nouvelle France – Delalain	Voirie
C34	Commune	Elargissement de la rue de la haie Coq entre l'avenue Victor Hugo (R.N. 301) et la rue du Pilier, 16 mètres unilatéral Est	Voirie
C36	Commune	Prolongement de la rue Louis Fourier entre la rue du Goulet et la rue Heurtault, emprise 16 mètres	Voirie
C41	Commune	Voie nouvelle entre la rue Schaeffer et la rue de Crèvecoeur	Voirie
C44	Commune	Elargissement de la rue Rechossière entre la place Cottin et l'avenue Jean Jaurès, 10 à 16 mètres. Réduction partielle	Voirie

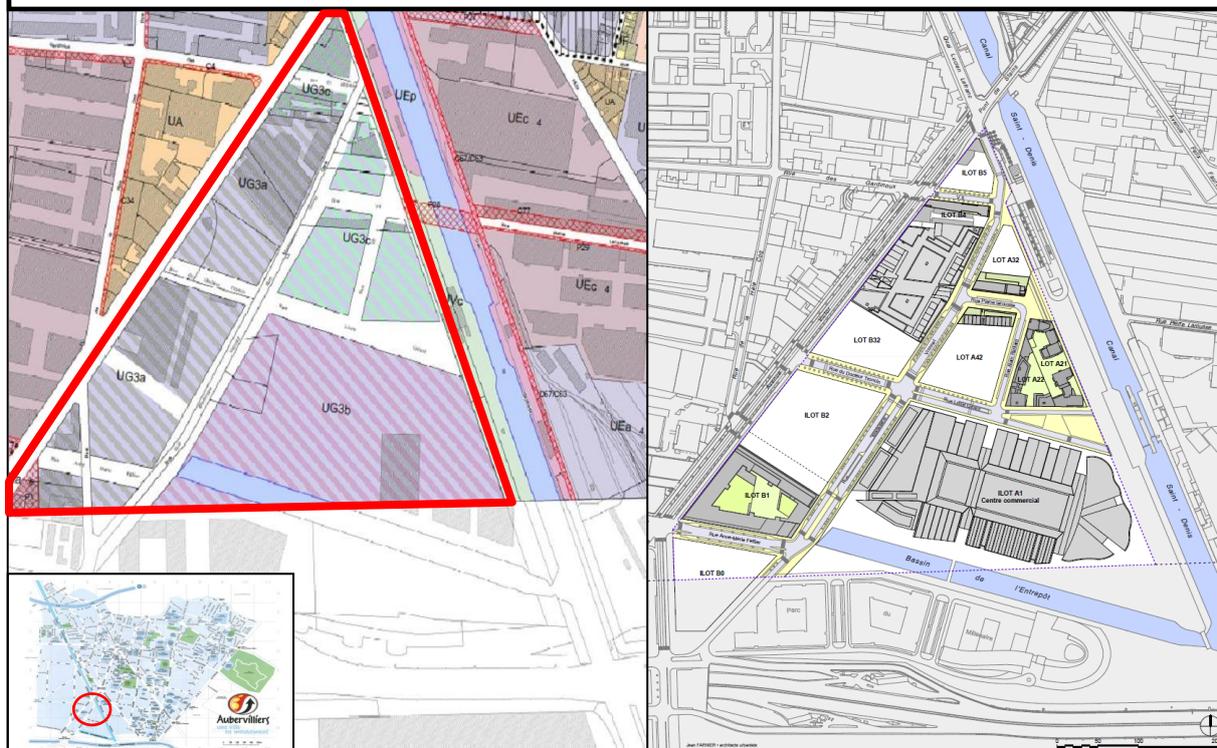
C47	Commune	Prolongement de la rue Paul Doumer jusqu'à la rue Schaeffer – largeur 16 mètres	Voirie
C52	Commune	Aménagement du carrefour de la rue Rayer et de la rue Heurtault. Elargissement de la rue Nicolas Rayer entre la rue Heurtault et la rue du Port	Voirie
C61	Commune	Equipement scolaire rue du Chemin Vert	Voirie
C63	Commune	Rive est du canal Saint-Denis, cheminement piéton public le long du domaine public fluvial du canal Saint-Denis, emprise variable (2 à 7 mètres)	Voirie
C67	Commune	Elargissement unilatéral sud de la rue Saint-Gobain, emprise globale 24 mètres	Voirie
C68	Commune	Elargissement de la rue Waldeck Rochet, emprise 28 mètres	Voirie
C73	Commune	Elargissement unilatéral sud de la rue des Gardinoux séquence rue de la Haie Coq / rue du Pilier, emprise globale 20 mètres	Voirie
C74	Commune	Recréation de la rue des Fillettes au sud de la rue des Gardinoux, emprise moyenne variable, incluant le passage d'un transport en site propre, de 13 à 17 mètres (pour un total de 28 mètres avec emplacement réservé sur le territoire de la ville de Saint-Denis)	Voirie
C77	Commune	Elargissement unilatéral sud de la rue Pierre Larousse, emprise globale 8 mètres	Voirie
C78	Commune	Liaison d'une voie entre la rue Pasteur et l'emplacement réservé P25	Voirie
C79	Commune	Equipement sportif à l'angle des rues Sadi Carnot (n°45) et André Karman n°49	Equipement
C80	Commune	Elargissement du trottoir Heurtault (trottoir au droit de la parcelle du 64 rue Heurtault)	Voirie
C81	Commune	Création d'une voie entre la rue Heurtault et la rue des Grandes Murailles	Voirie
C82	Commune	Elargissement du passage des Francs Tireurs	voirie

C83	Commune	Réserve pour implantation d'un poste source EDF rue Waldeck Rochet	Equipement
C84	Commune	Réserve pour logements angle rue de Saint-Gobain et Waldeck Rochet	Logements
D1	Département	Elargissement unilatéral sud de la RD 20 (rue du Landy) entre la limite communale de Saint-Denis et le boulevard Félix Faure, emprise globale 28 mètres	Voirie
D5	Département	Elargissement de la RD 27 (ex RD 31, rue Saint-Denis) entre la RD 30 (ex RD 32 bis, rue Francis de Pressensé) et la rue Heurtault, emprise 24 mètres	Voirie
D6	Département	Elargissement de la RD 27 (rue Heurtault, rue Crèvecoeur, rue D. Casanova) entre la rue Saint-Denis et la rue Schaeffer, emprise à 21 mètres unilatéral nord, entre la rue Schaeffer et la rue du Pont Blanc, emprise 22 mètres	Voirie
D7	Département	Elargissement de la RD 27 (rue Danielle Casanova) entre la RD 114 (rue du Pont Blanc) et la rue Elisée Reclus. Emprise 22 mètres unilatéral nord	Voirie
D8	Département	Elargissement du CD 114 (rue Henri Barbusse) (rue du Pont Blanc) entre la limite communale de la Courneuve et le CD 20 avenue de la République – 28 mètres bilatéral	Voirie
D9	Département	Réserve pour un espace vert public. (Fort d'Aubervilliers)	Equipement
D11	Département	Elargissement du boulevard Félix Faure entre la RD 20 (rue du Landy) et la rue Heurtault (emprise 30 mètres)	Voirie
D12	Département	Création de la RD 20 (rue Sadi Carnot) entre la RN 301 (av. Victor Hugo) et l'avenue de la République, emprise variable de 20 à 40 mètres	Voirie
D13	Département	Elargissement unilatéral sud de la RD 30(ex RD 32 bis, rue Francis de Pressensé) entre le canal Saint-Denis à l'ouest et la rue Saint-Denis en limite communale avec Saint-Denis à l'est, emprise globale de 24 à 30 mètres	Voirie
E1	Etat – Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche	Campus Condorcet – projet de campus universitaire	Equipement
P1	Plaine Commune	Aménagement de la place de la Porte d'Aubervilliers	Voirie

P2	Plaine Commune	Voie nouvelle 10 mètres Sud Plaine	Voirie
P3	Plaine Commune	Elargissement de 2 mètres du Chemin des Marcreux	Voirie
P4	Plaine Commune	Place du Front Populaire	Voirie
P5	Plaine Commune	Création d'une nouvelle voie est / ouest depuis la rue des Fillettes jusqu'au quai Lucien Lefranc, emprise 28 mètres	Voirie
P6	Plaine Commune	Franchissement du canal de Saint-Denis au Nord du Pont de Stains	Voirie
P7	Plaine Commune	Espace vert entre le quai Lucien Lefranc et la rue de la Haie Coq	Equipement
P8	Plaine Commune	Création d'une nouvelle à l'est de la rue des Fillettes en direction de la future voie nord / sud, emprise 14 mètres	Voirie
P9	Plaine Commune	Percement d'une voie nouvelle nord / sud entre la rue du Landy et la rue Saint-Gobain, emprise de 28 mètres, dans le prolongement de la rue Waldeck Rochet	Voirie

2/- Modifications des dispositions réglementaires de la zone UG3 régissant l'implantation des constructions sur une même propriété (article 8)

Localisation du périmètre de la ZAC CANAL



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.

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 îlots 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.

Afin de voir émerger une originalité architecturale sur ce secteur et de permettre une intensification des programmes, il 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. La règle de prospect sera supprimée.

L'article 8 de la zone UG3 sera rédigé comme suit :

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.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions définie ainsi :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies du premier étage ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue orthogonalement à celles-ci sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 8 mètres.
- Dans le cas où il n'existerait pas de baie au premier étage, l'angle de 45° est pris à une hauteur de 4 mètres au-dessus du niveau du terrain
- Dans le cas où les façades des constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies, les deux constructions devront observer un recul mesuré dans le plan perpendiculaire à la façade au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres.

→ [nouvelle rédaction](#) :

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions définie ainsi :

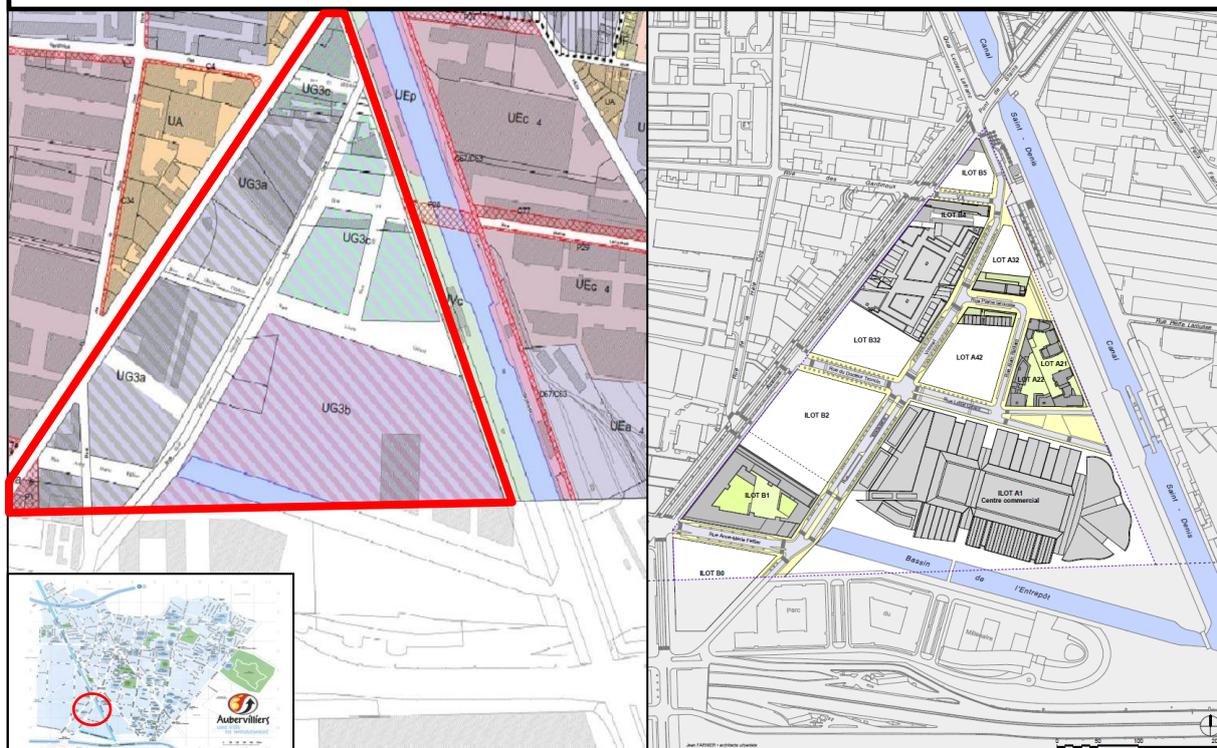
- 8 mètres en cas de murs percés de baies,
- 4 mètres en cas de murs aveugles

Il est précisé que la plus restrictive des deux règles s'applique quand des constructions percées de baies et des constructions aveugles sont implantées en vis à vis sur une même propriété.

3/ - Modifications des dispositions réglementaires de la zone UG3 régissant l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords notamment les clôtures (article 11)

Modification du PLU N° 4 Localisation du périmètre de la ZAC CANAL

Octobre 2013



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, tag....

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. A titre beaucoup plus exceptionnel, le béton matricé est utilisé.

Certes 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.

Par ailleurs, ce principe de composition des clôtures n'assure pas une perméabilité optimum des cœurs d'îlots.

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'îlots 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.

11.7- Clôture

11.7.1 Clôtures sur emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures bordant les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation publique sont constituées d'une partie pleine basse (inférieure ou égale à 1 mètre surmontée ou non de tout dispositif ajouré. Quels que soient les dispositifs ajourés retenus pour la partie haute de la clôture, la hauteur du mur bahut est comprise entre 0.45 m et 1 m. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 3 m (partie basse pleine + partie haute ajourée).

Pour la constitution de la partie supérieure de la clôture, l'emploi de matériau tel que fil de fer barbelé, tôle, grillage souple est interdit. Les dispositifs mis en œuvre doivent participer à la mise en valeur des espaces non bâtis depuis le domaine public (particulièrement des aménagements paysagers des reculs dans le respect de l'article UG3 13).

[→Nouvelle rédaction :](#)

Les clôtures bordant les emprises publiques et les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être constituées d'un dispositif ajouré toute hauteur, d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou en alternance de partie pleine et ajourée.

L'emploi de matériau tel que fil de fer barbelé, tôle, grillage souple est interdit. Les dispositifs mis en œuvre doivent participer à la mise en valeur des espaces non bâtis depuis le domaine public (particulièrement des aménagements paysagers des reculs dans le respect de l'article UG3 13).

Quelque soit le dispositif retenu, en cas de déclivité de la rue, la clôture devra restée linéaire et ne pas comporter de redents.

11.7.1.1 les clôtures ajourées toute hauteur

Elles peuvent être constituées d'un barreaudage droit ou incliné toute hauteur ou de tout autre dispositif ajouré (découpe au laser....)

11.7.1.2 les clôtures composées d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré

La partie pleine basse sera comprise entre 0.45 m et 1 mètre et sera surmontée de tout dispositif ajouré. Quels que soient les dispositifs ajourés retenus pour la partie haute de la clôture.

11.7.1.3 les clôtures mixtes

On entend par clôture mixte, les clôtures avec une alternance de dispositif ajouré toute hauteur et de parties pleines

Dans ce cas, les parties pleines ne pourront excéder 30 % du linéaire.