

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2014006

Signataire : SM/IC

Séance du Conseil Municipal du 27/11/2014

RAPPORTEUR : Pascal BEAUDET

OBJET : Approbation de la modification n°5 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 a donc été engagée.

Elle porte sur :

1- Extension du secteur UAa - Quartier Villette Quatre Chemins

Le quartier Villette Quatre Chemins est situé au sud de la Ville, limitrophe avec Pantin et Paris, porte de la Villette. Le site, objet de la modification, a une superficie de 8832 m².

La Commune d'Aubervilliers souhaite y voir se développer une opération immobilière de logements comportant 30% de logements locatifs. Une résidence étudiante de plus de 4000 m² de SDP est aussi prévue sur ce site (projet ID Campus). Cette opération sera complétée par un programme de logements sociaux familiaux (évalué à 2500 m² SPC) et de logements en accession (évalué à 5000 m² SPC). Enfin, une voie désenclavera l'îlot permettant une restructuration qualitative de la placette devant l'Ecole Condorcet et la mise en valeur d'espaces vert.

2- Extension de la zone UE – Rue de Presles

La parcelle du 50 rue de Presles d'une superficie de 4408 m² est, dans le PLU, à cheval sur 2 zones : les zones UA et UE. Ces deux zones ont des vocations distinctes. Or, la Ville souhaite clairement affirmer sa volonté de maintenir une diversité des fonctions urbaines et plus précisément de préserver la vocation économique de ladite parcelle.

La zone UE est une zone spécifique dédiée aux espaces destinés à accueillir des activités économiques. En conséquence, il convient d'étendre la zone UE à l'intégralité de la parcelle BC 20.

3- Extension de la zone UE – Rue du Pilier

La parcelle sise 34 rue des Gardinoux référencée P 4, d'une superficie de 6 517 m², abrite la Société Interoute, implantée au PLU en zone UA. Il s'agit d'une zone mixte qui peut accueillir des activités économiques mais également de l'habitat.

L'objectif étant de pérenniser la présence de cette entreprise, il est prévu dans le cadre de la présente modification du PLU d'étendre la zone UE (zone spécifique dédiée aux espaces destinés à accueillir des activités économiques) à la parcelle P4.

4- Extension de la zone UA – Rue Sadi Carnot – Levée de l'emplacement réservé C79

La rue Sadi Carnot est située au sud de la Commune, elle débouche à l'ouest sur le Pont de Stains et à l'est sur l'Avenue de la République.

La modification de zonage prévue vient en accompagnement des futures opérations du Pont de Stains et permet concomitamment à l'implantation du collège de requalifier les parcelles contiguës.

Par ailleurs est inscrit sur la parcelle U 58, un emplacement réservé C 79 dont l'objet est la réalisation d'un équipement sportif. Ledit équipement sera réalisé dans l'enceinte du futur collège. L'emplacement réservé C 79 est donc levé.

5- Principe de localisation de voies – secteur Presles/Lécuyer/Jaurès

Le secteur Barbusse/Lecuyer/Pesles est composé de 3 ilots d'un seul tenant. Il s'agit d'ilots en pleine évolution, les projets sont nombreux.

Afin de désenclaver cet îlot d'une superficie d'environ 5750 m² et d'assurer une plus grande fonctionnalité au collège, un principe de servitude de localisation d'une voie a été inscrit au document graphique du PLU dans le cadre de la modification n°1. Elle est répertoriée sous la référence V10 et vise à relier la rue Henri Barbusse à la rue Lecuyer.

Trois autres servitudes sont prévues dans le cadre de la présente modification du PLU :

V11 : permettant de relier la V10 à la rue de Presles

V 12 : reliant avenue Jean Jaurès à la rue Lecuyer

V 13 : reliant la rue Henri Barbusse à la rue de Presles

Par ailleurs, la vocation économique de la parcelle sise 50 rue de Presles étant confortée, le tracé de la V10 est corrigé afin de prendre en considération cette volonté.

Parallèlement l'emplacement réservé P30 devrait être levé car d'une part il est redondant avec la servitude définie ci-dessus et par ailleurs il débouche sur l'emprise d'une copropriété en bon état avenue Jean Jaurès.

6- Création d'une zone UVd

La zone UV correspond à des espaces à dominante naturelle, aux espaces de parcs, aux espaces de loisirs et de promenade, répartis sur le territoire communal ainsi qu'aux cimetières. Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les constructions nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs, aux activités sportives et à la gestion des différents espaces concernés.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est prévu de créer un nouveau secteur UVd dont l'objet sera de sanctuariser des espaces verts de proximité.

7- Modification des dispositions réglementaires – Zones UA

Sans remettre en cause la philosophie générale de la zone UA et sans procéder à sa réécriture globale, il est prévu dans le cadre de la présente modification du PLU d'apporter des modulations réglementaires permettant de lutter contre certains effets indésirables.

En conséquence, trois dispositions sont introduites :

- l'une visant à la création de failles permettant une échappée visuelle vers les cœurs d'îlot afin de lutter contre un effet « barre »
- l'autre favorisant la réhabilitation et la restructuration d'un bâtiment avec extension par le biais d'un assouplissement des règles de l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) et de l'article 10 (hauteur maximum autorisé),
- la troisième visant à marquer les angles en autorisant un dépassement de la hauteur plafond de 20 %.

8- Modification des dispositions réglementaires – Zones UG2

Le quartier Cristino-Garcia Landy est situé en partie Nord de La Plaine Saint-Denis.

Dans le cadre du PLU, une zone spécifique couvrant le quartier du Landy a été créée, la zone UG2. Néanmoins, les dispositions réglementaires de cette zone se heurtent parfois à la problématique de la norme de stationnement.

En conséquence, il doit être rappelé à l'article 12, les dispositions du code de l'urbanisme (Article L123-1-12) : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

9- Création d'un secteur UG3e – ZAC Canal

La zone UG3 correspond essentiellement au secteur de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers, qui forme un triangle entre l'Avenue Victor Hugo à l'ouest, le Canal Saint-Denis à l'est et la limite communale au sud. Plusieurs îlots restent encore en attente de projet.

Parmi eux, l'îlot A 32 constitue de par sa localisation, un espace d'articulation qui mérite un traitement particulier. En effet, sa position privilégiée au bord du canal très visible depuis le pont de Stains et l'Avenue Victor Hugo nécessite un signal architectural fort qui dépasse le masque de la centrale à béton. La création d'une émergence à 55 m, tel un signal urbain, permet de répondre à ces forts enjeux et d'ancrer cet immeuble dans le développement du Grand Paris.

9- ZAC Nozal – Front Populaire

La ZAC Nozal Front Populaire se situe sur la commune de Saint-Denis et sur la commune d'Aubervilliers.

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).

Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 14 janvier 2014. Les conclusions rendues sont favorables assorties d'une recommandation.

La recommandation concerne la prise en compte de la nouvelle hauteur des bâtiments induite par la modification dans le secteur de la ZAC Front Populaire et la largeur de la rue du Pillier afin de ne pas diminuer l'ensoleillement du bâtiment du Campus Condorcet.

La recommandation fait suite à la seule observation émise pendant l'enquête publique provenant du Campus Condorcet. Le Campus Condorcet fait état des deux remarques suivantes :

- Il existe une absence de prise en compte de la Déclaration d'Utilité Campus Condorcet dans le PLU.
- Les nouvelles règles notamment celles relatives à la hauteur des bâtiments risque de porter atteinte aux propres bâtiments du Campus Condorcet tant sur le plan du différentiel de hauteur que de l'ensoleillement réduit qui va en résulter.

Au vue de ce qui précède, il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification n° 5 du PLU étant entendu l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti d'une recommandation.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

En exercice :..... 49

Présents :..... 37

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 27 NOVEMBRE 2014

L'AN DEUX MILLE QUATORZE, le 27 Novembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 18 novembre 2014, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Pascal BEAUDET, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

Monsieur BEAUDET Pascal, Maire

Mme DERKAOUI Meriem, MM. KARMAN Jean-Jacques, DAGUET Anthony, Mme CHERET Magali, MM. KAMALA Kilani, MONINO Jean-François, Mme GRARE Laurence, MM. BENKHELOUF Boualem, KARROUMI Sofienne, Mme KOUAME AKOUA Marie, M. CHOUDER Fethi, Mme NEDELEC Sozig, M. CHIBAH Salah, Mme MERCADER Y PUIG Maria, M. RUER Marc, Adjoints au Maire,

M. CECCOTTI-RICCI Roland, Mme PEJOUX Claudine, MM. TLILI MOHAMED Fathi, LE HYARIC Patrick, Mme DUCCATTEAU Sylvie, M. WOHLGROTH Antoine, Mme MBONDO Thérèse, M. ROZENBERG Silvère, Mme LE MOINE Sandrine, MM. KADDOURI Nourredine, SANON Guillaume, Mme RABAH Hana, M. SALVATOR Jacques, Mme YONNET Evelyne, MM HAFIDI Abderrahim, LOGRE Benoît, Mmes VIGEANT Claire, ALVES Presilya, MM. BIDAL Damien, ZAIRI Rachid, Mme LENZI Ling Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

Mme VALLY Sophie	Représentée par :	M. KAMALA Kilani
Mme TLILI Leïla	Représentée par :	M. KARMAN Jean-Jacques
Mme MARINO Danielle	Représentée par :	M. TLILI Mohamed Fathi
Mme MILLA Josiane	Représentée par :	Mme MBONDO Thérèse
Mme SIGNATE Rouguy	Représentée par :	M. KARROUMI Sofienne
Mme REDOUANE Wassila	Représentée par :	M. CHIBAH Salah
Mme FAGARD Alice	Représentée par :	M. BENKHELOUF Boualem
Mme PEJOUX Claudine	Représentée par :	Mme MERCADER Y PUIG Maria
M. RACHEDI Hakim	Représenté par :	Mme VIGEANT Claire
Mme LENOURY Nadia	Représentée par :	M. BIDAL Damien

ABSENTS: MM. PLEE Eric, AIT BOUALI Omar

Mme GRARE Laurence représentée par M. DAGUET Anthony à partir de la question n° 330
M. HAFIDI Abderrahim représenté par M. ZAIRI Rachid à partir de la question n°330
Mme ALVES Presilya partie à la question n°332

Secrétaire de séance : Mme RABAH Hana

Direction Générale Développement / Direction du Développement urbain

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2014006

Signataire : SM/IC

OBJET : Approbation de la modification n°5 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.123-13-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 21 octobre 2010 et modifié le 15 décembre 2011, le 12 juillet 2012, le 23 mai 2013 et le 19 décembre 2013.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 21 octobre 2010 nécessite aujourd'hui des ajustements afin de répondre au mieux aux attentes urbaines ;

Vu l'arrêté municipal du 24 octobre 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 novembre 2013 au 13 décembre 2013 ;

Vu le dossier de modification n°5 du PLU portant sur :

- L'extension de la zone UAa – quartier Villette - Quatre Chemins
- L'extension de la zone UE – Rue de Presles
- L'extension de la zone UE – Rue du Pilier
- L'extension de la zone UA – Rue Sadi Carnot
- La levée de l'emplacement réservé C 79
- La création de nouveaux principes de localisation de voie – secteur Presles/Lécuyer/Jaurès
- La création d'une zone UVd
- La modification des dispositions réglementaires de la zone UA
- La modification des dispositions réglementaires de la zone UG2
- La création d'un secteur UG3e – ZAC Canal
- La création d'un secteur UAb – ZAC Nozal - Front Populaire

Vu la seule observation enregistrée dans le registre d'enquête publique, émise par l'Etablissement Public Campus Condorcet ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 14 janvier 2014,

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti d'une recommandation,

A l'unanimité.

DELIBERE :

APPROUVE la modification n°5 du PLU telle qu'elle figure dans le dossier annexé ci-après,

PRECISE qu'une mention de l'approbation de la modification n°5 du PLU sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

L'adjoint délégué

Maria MERCADER Y PUIG



Reçu en préfecture le : 28/11/2014

Publié le : 28/11/2014

Certifié exécutoire le : 28/11/2014

L'adjoint délégué

Maria MERCADER Y PUIG

