

DECLASSEMENT DE PARCELLES IMPASSE JEAN JAURES - AUBERVILLIERS

1. OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, objet de la présente note, porte sur le déclassement, d'une emprise composée de terrains appartenant au domaine public communal, au croisement de la rue Danielle Casanova et de l'avenue Jean Jaurès, à Aubervilliers.

Cette emprise est située à l'intérieur du périmètre de l'ilot 2 de la ZAC Emile Dubois. Le projet de la ZAC est rappelé en point 2 de la présente note.

Le déclassement porte précisément sur :

- la parcelle AL 174, d'une superficie de 243 m², terrain d'assiette d'une partie de l'impasse Jean Jaurès
- la parcelle AL 121, d'une superficie de 272 m², terrain d'assiette d'un espace paysager ouvert au public
- la parcelle AL 122, d'une superficie de 308 m², terrain d'assiette d'un parking non aménagé
- Une emprise non cadastrée du domaine public communal, terrain d'assiette d'une partie de l'impasse Jean Jaurès : le lot DP, pour une superficie de 87m².

La superficie totale cumulée est de 910 m², telles que ces emprises figurent au plan de déclassement ci-annexé (cf. plan de déclassement établie par le cabinet géomètre ATGT, dossier 39113, plan 3 indice 1, en date du 12 septembre 2012)

Le déclassement des emprises susvisées, permettra leur intégration dans le domaine privé communal, en vue de leur cession à SEQUANO Aménagement, aménageur de la ZAC Emile Dubois. Ces terrains sont destinés à recevoir un bâtiment à usage de logements sociaux et de commerce, ainsi que des espaces publics.

La présente enquête publique est organisée selon les dispositions du Code de la voirie routière.

2. RAPPEL DU CONTEXTE : LE PROJET DE LA ZAC EMILE DUBOIS

Situé au Nord-Est de la ville d'Aubervilliers, le quartier Emile Dubois est en limite communale avec le quartier des Courtilières de Pantin dont il est séparé par la RN2. Ce quartier d'habitat social constitue de part sa position géographique, une véritable entrée de ville.

La proximité immédiate de la station de métro Fort d'Aubervilliers (ligne 7) et de la gare routière située sur le terrain du parking d'intérêt général ainsi que sa situation de carrefour, en font un quartier facilement accessible possédant un potentiel de développement important.

A proximité et en articulation avec les villes de Pantin et La Courneuve, ce secteur est à la croisée de projets de rénovation urbaine (dossier ANRU pour les Courtilières) et de perspectives de développement (Fort d'Aubervilliers).

La ZAC Emile Dubois s'insère dans ce quartier et comprend deux secteurs situés le long de la RN2 - avenue Jean Jaurès.

- **L'îlot 1** de la ZAC comporte deux copropriétés de 44 et 23 logements, 28 logements locatifs, une agence de La Poste et des locaux commerciaux. Son aménagement s'est achevé à l'automne 2009 avec la livraison d'un EHPAD de 79 chambres.
- Le deuxième secteur reste à aménager et comporte un foncier à valoriser en frange de la RN2. Les terrains de **l'îlot 2** occupent l'angle formé par l'avenue Jean Jaurès, la rue Danielle Casanova et l'allée Charles Grosperin. Situé face à la sortie du métro, lieu d'échange et carrefour urbain, cet îlot marque l'entrée Nord-Est de la commune.

La procédure de déclassement, objet de cette note, concerne la première phase de l'aménagement de l'îlot 2.

3. PROJET URBAIN SUR L'ÎLOT 2

En 2004, une consultation de promoteurs était réalisée pour la construction de l'îlot 2 de la ZAC Emile Dubois.

Dans le même temps, et dans le but d'assurer une cohérence entre les différents niveaux de réflexion menée durant plusieurs années sur le quartier, la Communauté d'Agglomération Plaine Commune lançait une nouvelle étude urbaine englobant la cité Emile Dubois gérée par l'OPH d'Aubervilliers, l'îlot Daquin situé rue Lopez et Jules Martin et la dernière tranche de la ZAC Emile Dubois. SEQUANO Aménagement s'est vu confier le suivi de cette étude réalisée par l'agence d'urbanisme AUC.

Dans l'attente de l'achèvement de cette étude, il était décidé de surseoir à statuer sur le programme de construction de l'îlot 2 élaboré à la suite de la consultation de promoteurs.

L'objet de cette étude urbaine globale était de présenter à l'ANRU un projet de rénovation urbaine porté par la Ville d'Aubervilliers et coordonné par la Communauté d'Agglomération Plaine Commune. Ce projet de PRU, inscrit en priorité 2 sur la liste supplémentaire des quartiers ANRU et présenté à la fin de l'année 2008, n'a toutefois pas été retenu dans le programme final de l'ANRU.

Avant même de connaître la décision de l'ANRU de ne pas intervenir pour la rénovation d'ensemble de ce quartier, les partenaires - ville d'Aubervilliers, Plaine Commune, OPH d'Aubervilliers, futur maître d'ouvrage dans l'opération, et SEQUANO Aménagement - sont convenus de réamorcer le processus opérationnel pour initier une opération de construction de logements sociaux sur le foncier maîtrisé de la ZAC Emile Dubois.

Une étude urbaine permettant d'apprécier la constructibilité de l'îlot 2 a donc été lancée par SEQUANO Aménagement et confiée à l'équipe « O'zone architectures » et a permis d'aboutir à un projet urbain validé par la Ville d'Aubervilliers.

Ce projet urbain prévoit la construction de logements et de commerces et l'aménagement d'espaces publics, selon un phasage conditionné par la démolition d'immeubles existants (démolition partielle de la « barre Grosperin », notamment).

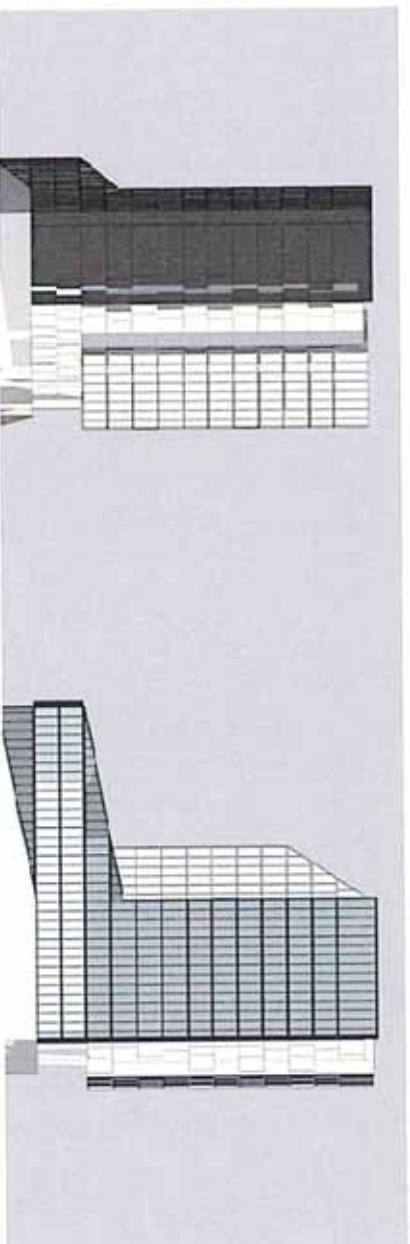
Le 10 mars 2011, l'OPH, par concours a retenu l'équipe de Gaetan LE PENHUEL pour concevoir un bâtiment de 57 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée, implanté à la pointe de l'îlot 2 de la ZAC Emile Dubois.

En vue de la réalisation de ce programme, il est donc nécessaire de déclasser des parcelles appartenant à la Ville, ayant un usage public, afin qu'elles puissent être vendues à l'aménageur de la ZAC, Sequano Aménagement. Une fois acquises par l'aménageur, une partie de ces terrains sera revendue à l'OPH d'Aubervilliers pour la réalisation de son programme immobilier.

- **DETAIL DU PROJET DE L'OPH D'AUBERVILLIERS**

L'OPH d'Aubervilliers va réaliser, sur cet îlot, un projet immobilier de 57 logements collectifs sociaux (m2) avec commerces en rez-de-chaussée (581 m2), qui se situera au carrefour entre la rue Danielle Casanova et la RN2 (parcelles AL 36p, 37p, 121p, 122p, 174p). Ce nouveau bâtiment sera un signal fort du développement futur du quartier, objet de nombreux projets urbains aux alentours (Fort d'Aubervilliers, « les Marches du Fort », requalification de la RN2, etc...)

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué à l'agence d'architecture Le Penhuel.



- **PROJET ESPACE PUBLIC autour du nouveau programme de logements**

Afin de desservir ce nouveau programme de logements, une voie nouvelle est en cours de réalisation. Elle donnera accès aux nouvelles opérations de logement ainsi qu'aux logements existants au démarrage, et permettra la livraison des nouveaux commerces.

Le piquage sur le carrefour rue Danielle Casanova étant supprimé pour des raisons de sécurité et de fluidité notamment au regard des piétons, la voie nouvelle reprendra donc à sa charge le flux véhicule des actuels habitants de l'îlot.

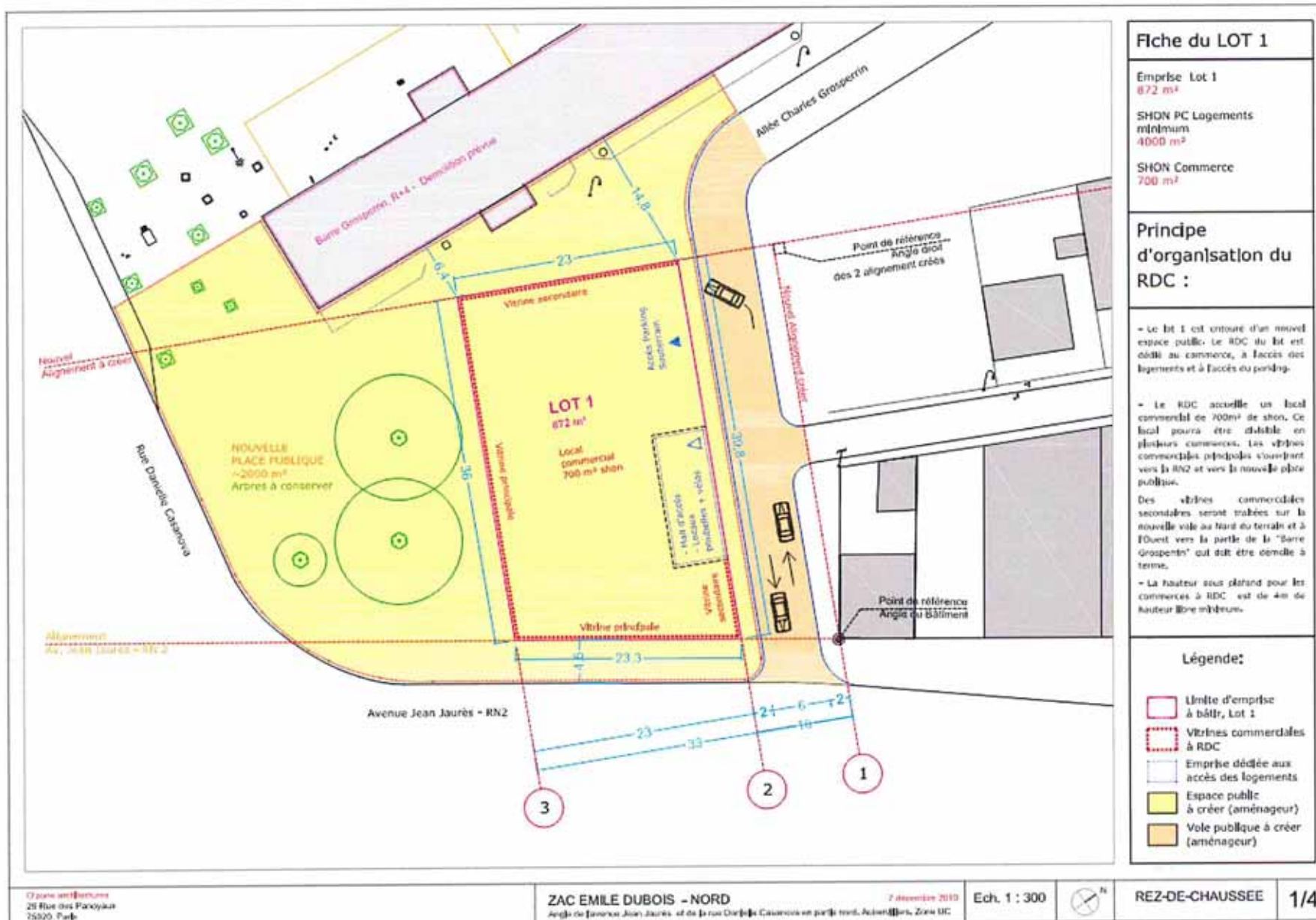
Le « U » ainsi défini par la voie nouvelle, l'allée Charles Gropserin et la rue André Busconi constituera un bouclage qui concernera environ 250 véhicules/j.

ANNEXES :

**VUE AERIENNE
FICHE DE LOT (ilot 2 phase 1)
PLAN DE DECLASSEMENT**

Vue Aérienne

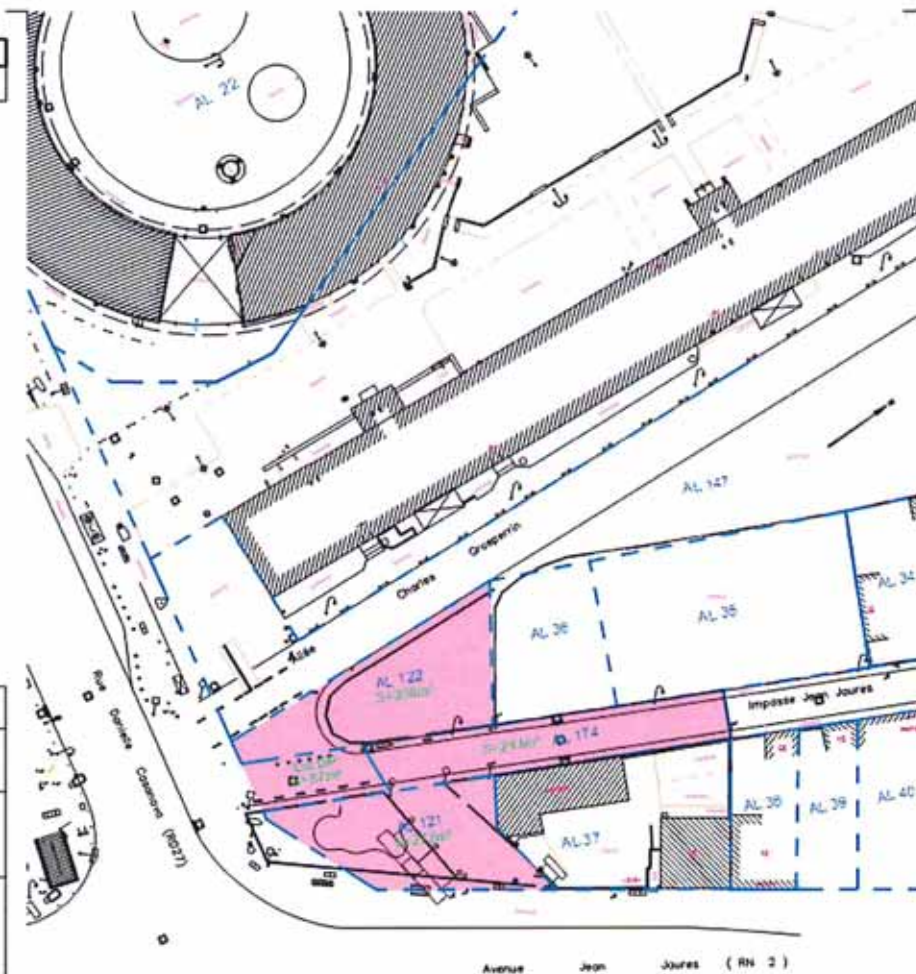





FICHE DE LOT en vue du concours lancé par l'OPH d'Aubervilliers

HISTORIQUE DU PRESENT DOCUMENT	DATE	INDICE

 Emprise du Déclassement



DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS			
COMMUNE D'AUBERVILLIERS			
ZAC Emile Dubois - Ilot 2			
PLAN DE DECLASSEMENT Impasse Jean Jaurès et parcelles Ville			
Date :	12 Septembre 2012	Echelle :	1/500
		Plan	3
		Indice	1
 <p>Agence de Bobigny ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES GEOMETRES ET TECHNICIENS D'ETUDES Ordre des Geometres Experts n° d'asc. 10901</p>	<p>24-26 Avenue Louis Aragon 93000 BOBIGNY</p> <p>Tel : 01.48.95.09.55 Fax : 01.48.95.07.56 Email : bobigny@atg.fr</p>	DOSSIER	
		39113	

Coordonnées rattachées au système Lambert NORD