

COMMUNE D'AUBERVILLIERS

DÉPARTEMENT DE SEINE SAINT-DÉSIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification du PLU N°5

1- Rapport de présentation




AUBERVILLIERS


SOMMAIRE

LES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION DU PLU n° 5

La présente modification du PLU comporte plusieurs points. Ils sont énumérés ci-après :

- la modification de zonage :
 - ✓ extension de la zone UAa – Villette 4 Chemins - rue Henri Barbusse
 - ✓ extension de la zone UE rue de Presles
 - ✓ extension de la zone UE rue du Pilier
 - ✓ extension de la zone UA rue Sadi Carnot
- l'inscription de 3 servitudes de localisation d'une voie
 - ✓ V 11 entre la rue de Presles et la V 10
 - ✓ V 12 entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Lécuyer
 - ✓ V 13 entre la rue Henri Barbusse et la rue de Presles
- le levée de l'emplacement réservé C 79 (gymnase) et projet P 30 (voie),
- la création d'un secteur UVd au sein de la zone UV
- la modification des dispositions réglementaires de la zone UA, UG2 et UG3 et la création de 2 secteurs UAb (ZAC Nozal Front Populaire) et UG3e

Extension du secteur UAa du PLU
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. Il est le deuxième pôle du développement historique de la Ville d'Aubervilliers, né de l'essor économique lié au développement de la Villette.

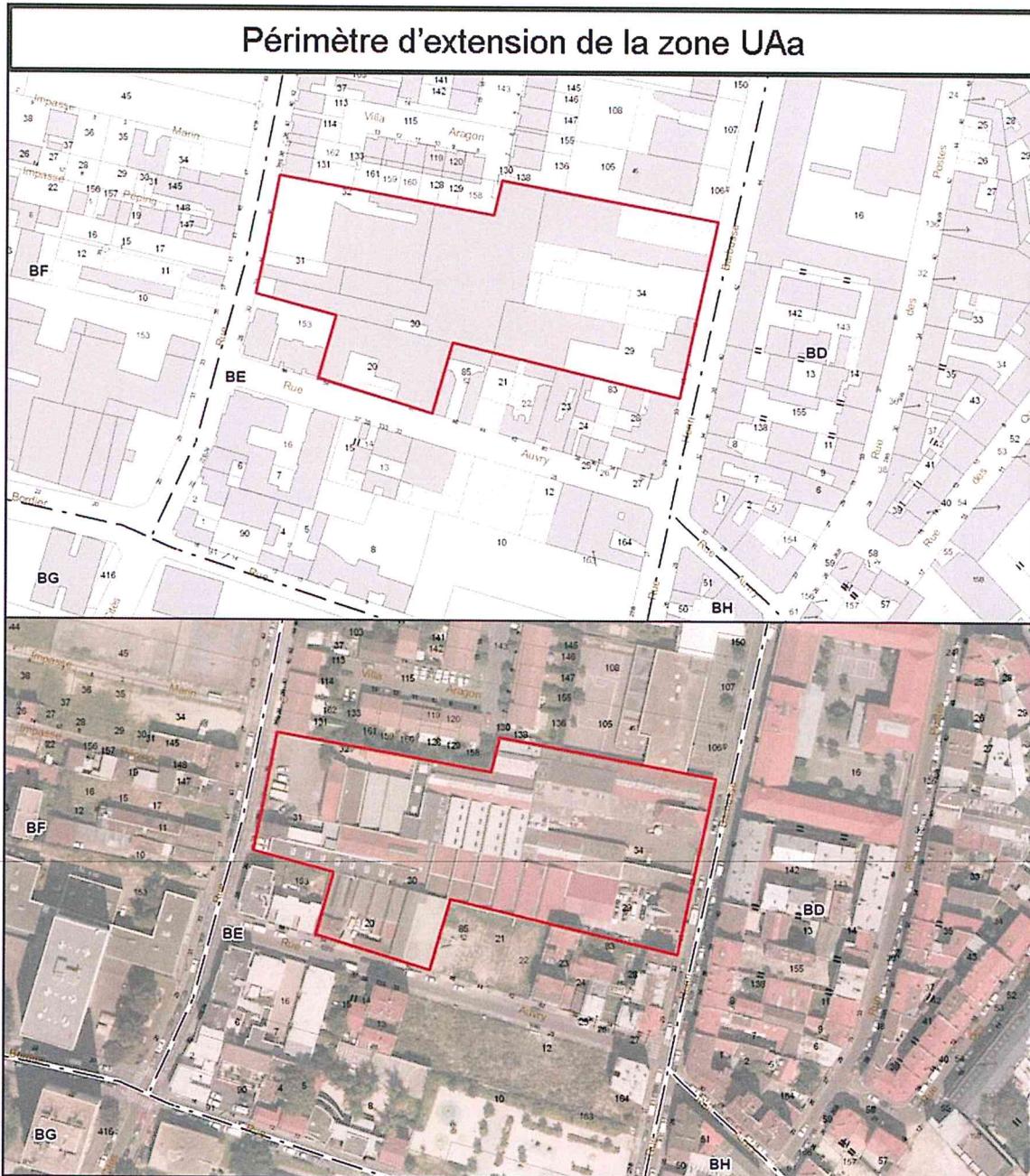
Ce quartier est situé en Zone Urbaine Sensible et a fait l'objet d'une convention de partenariat du projet de rénovation urbaine du quartier Villette Quatre signée le 31 janvier 2008 qui est actuellement en cours d'achèvement mais qui n'a pu intégrer l'ensemble des projets nécessaires au renouvellement du quartier.

Il bénéficiera :

- du développement des transports en commun (prolongement de la ligne 12 au sud de la Plaine, arrivée du T3 à la Villette, arrivée du métro au pont de Stains et à la Mairie d'Aubervilliers en 2017) ;
- de la dynamique de projets du sud du territoire de Plaine Commune : centre commercial du Millénaire, Place du Front Populaire avec la réalisation du Pont Pierre Larrousse,
- de projet Paris Nord-est : projet d'aménagement de la porte de la Villette, proposant une continuité urbaine entre le secteur de la Villette parisien et le secteur Villette d'Aubervilliers.

Il deviendra à ce titre un secteur à fort enjeu dans le territoire métropolitain de projet dans lequel il s'insère.

Le site, repéré en rouge sur la photo aérienne ci-après, objet de la présente modification du PLU, a une superficie de 8832 m²



Il est composé de 6 parcelles :

Référence cadastrale	Adresse	Surface parcellaire
BE 34	39 rue Henri Barbusse	2 412 m ²
BE 20	54 rue Auvry	1 009 m ²
BE 29	37 rue Henri Barbusse	1 309 m ²
BE 30	32 rue des Cités	2 064 m ²
BE 31	34 rue des Cités	560 m ²
BE 32	36 rue des Cités	1 478 m ²
<i>total</i>		<u>8 832 m²</u>

SLV

Il accueille pour l'essentiel des locaux à vocation artisanale aujourd'hui reconvertis majoritairement en ateliers de confection et locaux de stockage et garage.

L'EPPFIF maîtrise déjà le 39 rue Henri Barbusse. Les discussions sont en cours avec les propriétaires des autres parcelles. Il sera prochainement propriétaire du tènement foncier de 8832 m² (parcelles vertes et rose).

La Commune d'Aubervilliers souhaite y voir se développer une opération immobilière de logements comportant 30% de logements locatifs sociaux tel que le prévoit la convention passée avec l'EPPFIF.

Une résidence étudiante de plus de 4000 m² de SDP est déjà prévue sur ce site (comptabilisée en logement social). Elle sera réalisée dans le cadre du projet ID Campus., projet soutenu par la Région et le Pavillon de l'arsenal (exposition 2013).

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).

Une voie désenclavera l'ilot permettant une restructuration qualitative de la placette devant l'Ecole Condorcet et la mise en valeur d'espaces vert.s

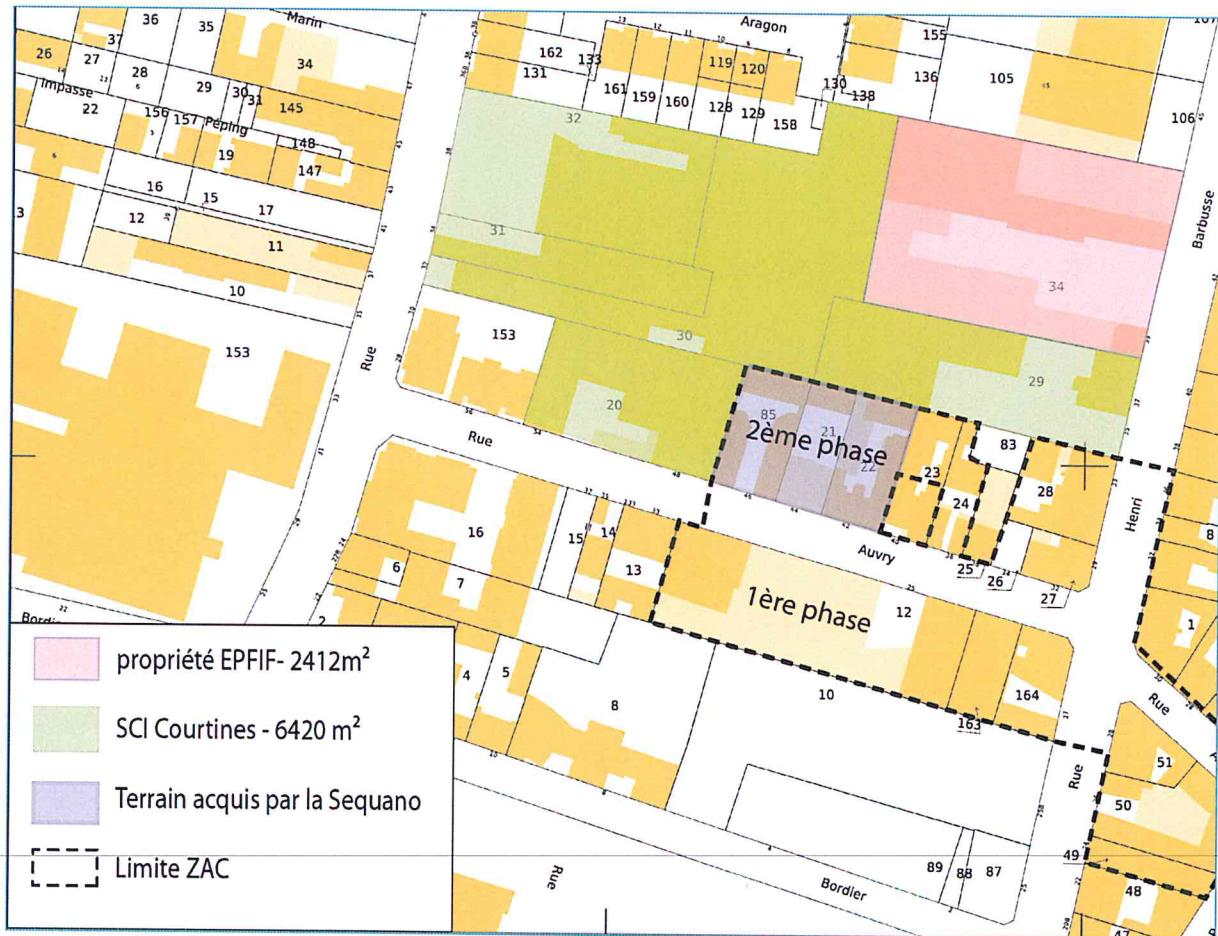
Ce site jouxte la ZAC Auvry-Barbusse sur laquelle se développent deux programmes de logements : l'un en accession avec des locaux artisanaux en RDC (Résidence EKO) , le second en locatif social avec des locaux commerciaux en RDC (I3F).

Afin de mettre en cohérence les dispositions d'urbanisme applicables sur cet îlot en pleine mutation, il est prévu d'étendre la zone UAa couvrant déjà le périmètre de la ZAC.

La zone UA : 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 bâties sur voie et de cœurs d'ilot 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.

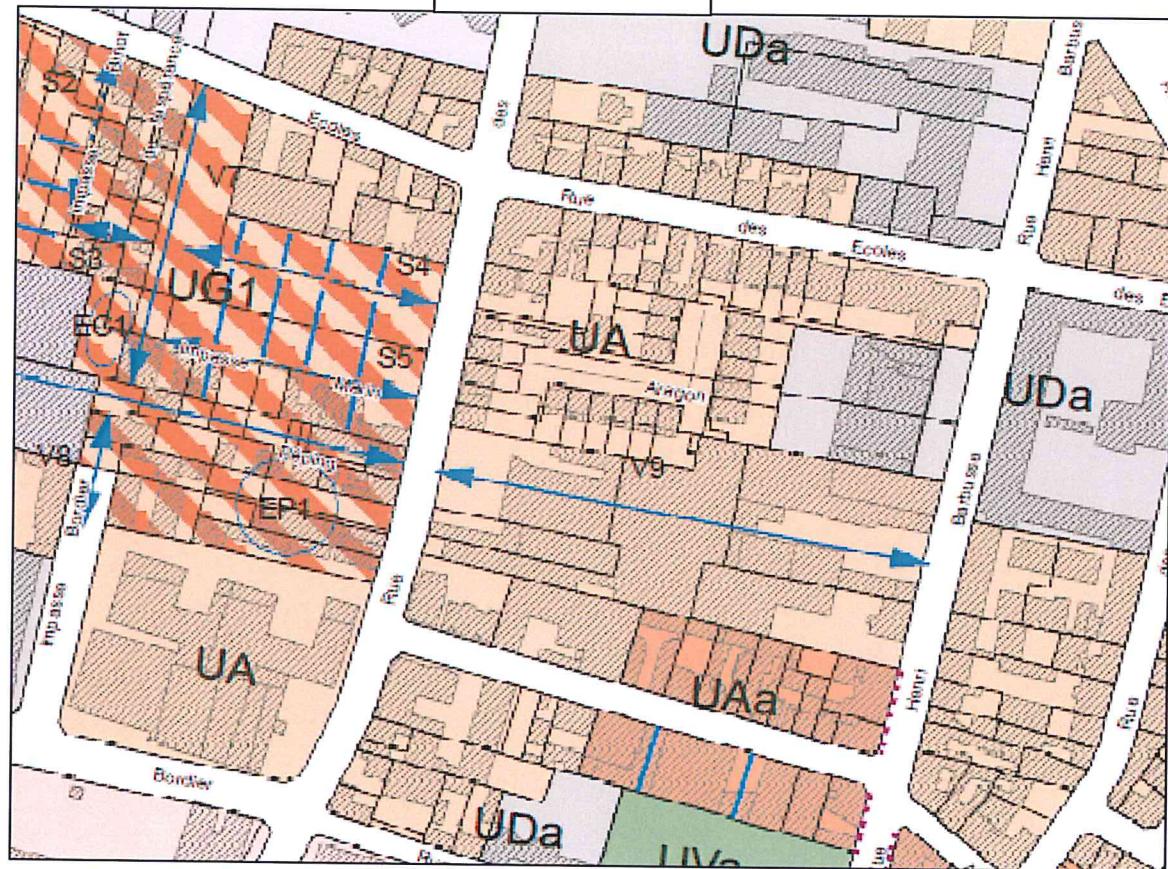
JK



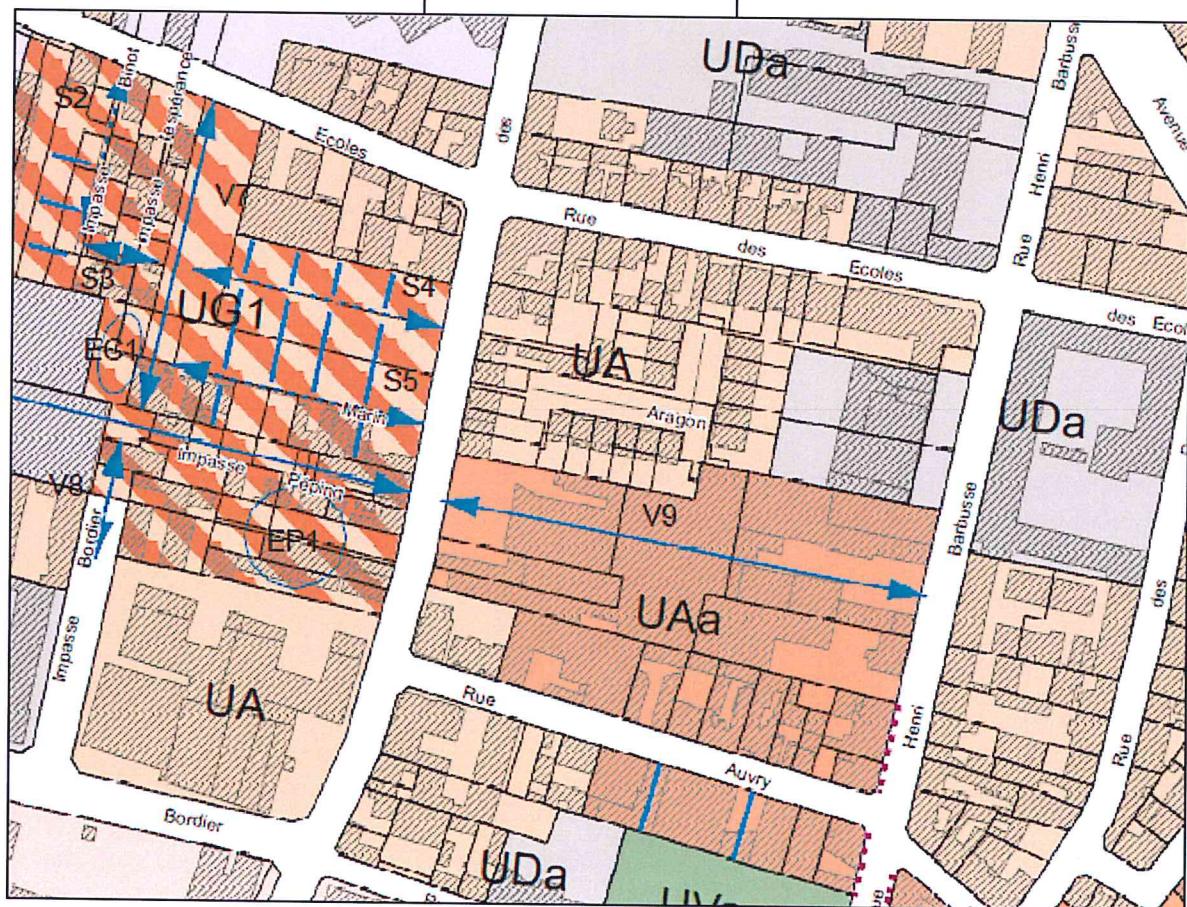
Le projet dit de la SCI Courtine correspondant au périmètre susvisé s'inscrira dans les orientations du PADD du P.L.U., du Projet Urbain cadre de l'équipe Céleste, de l'esquisse d'aménagement de l'urbaniste Olivier Méheux du Cabinet TOA et en interface avec la ZAC Auvry Barbusse en cours de réalisation et plus particulièrement avec l'opération sise aux 32-34 et 38-46 rue Auvry, en cours d'instruction de permis (bailleur 3F),

- **Achever le maillage des circulations douces et espace vert à travers l'îlot « SCI Courtines »**
 - création d'une voie nouvelle de liaison est/ouest entre la rue Henri Barbusse et la rue des cités mettant en relation les équipements scolaires et les équipements ludiques créés dans le PRU et élargissement de la placette devant l'école Condorcet.
 - Création de circulation douce (nord-sud) autour d'espace verts (noues fortement végétalisées) complétant le maillage circulation douce espace verts nord-sud déjà créés dans le PRU (square bordier devenu Jean Ferrat) qui trouveront leur finalisation au travers des dalles Villette et Félix Faure jusqu'aux aménagements proposés par Paris Nord-est
 - **Poursuivre le renouvellement de l'offre diversifiée de logements à travers la ré-urbanisation de l'îlot « SCI Courtines »**
 - **Conforter la rue Henri Barbusse comme axe paysager et commerçant essentiel de la vie quotidienne**

PLU actuel



PLU futur



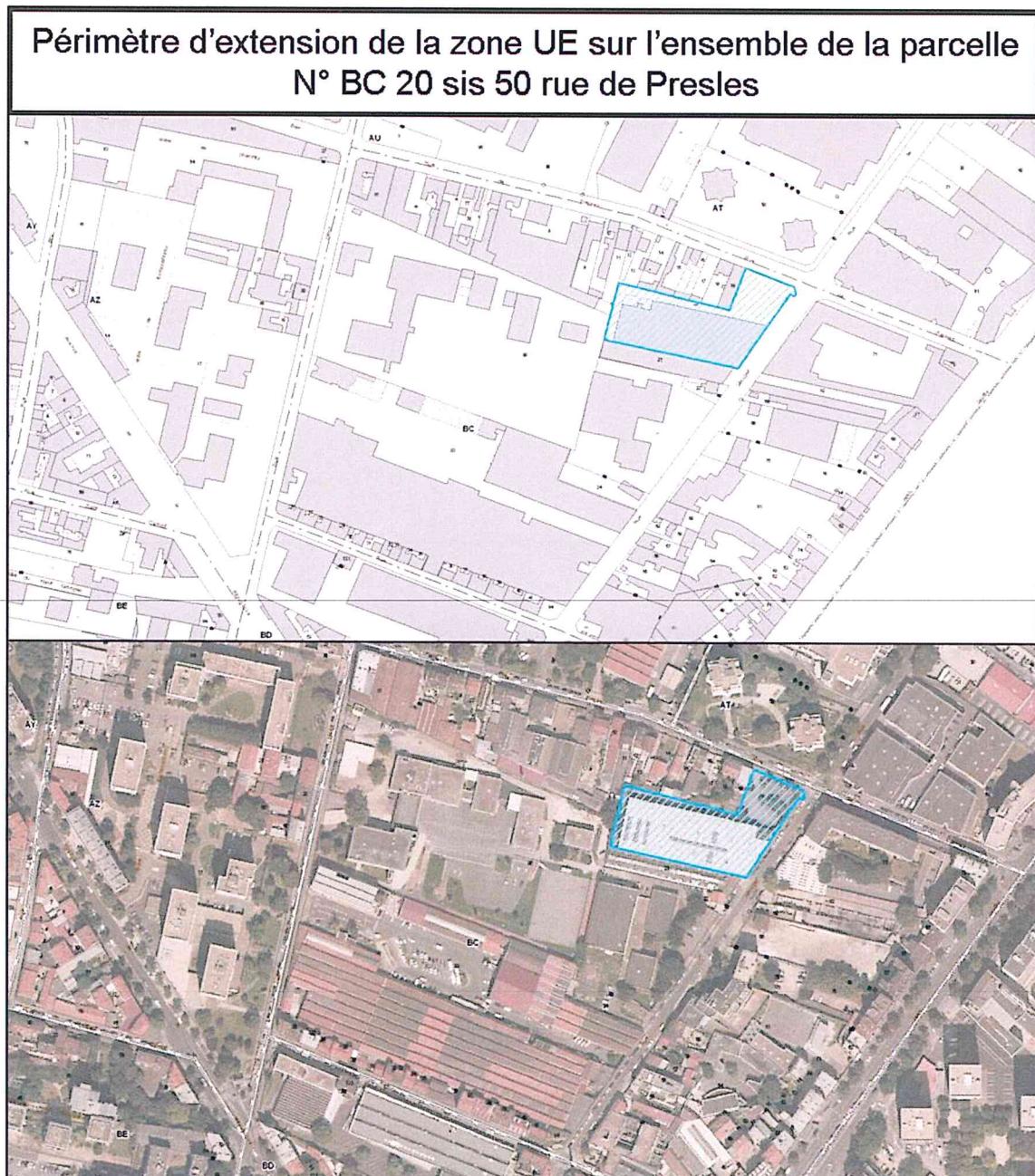
✓

EXTENSION DE LA ZONE UE RUE DE PRESLES

41

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.

- la zone UE est la partie sur laquelle sont implantés les bâtiments,
- la zone UA celle du parking,



Si l'intégration en zone UA du parking de la parcelle BC 20 est cohérent avec le linéaire bâti de la rue de Presles à vocation d'habitat, il fragilise la parcelle à vocation économique dont il dépend laissant entrevoir une possible mutation du site en logements.

JK

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.

Or, ces deux zones ont des vocations distinctes.

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 bâties sur voie et de cœurs d'ilot aérés.

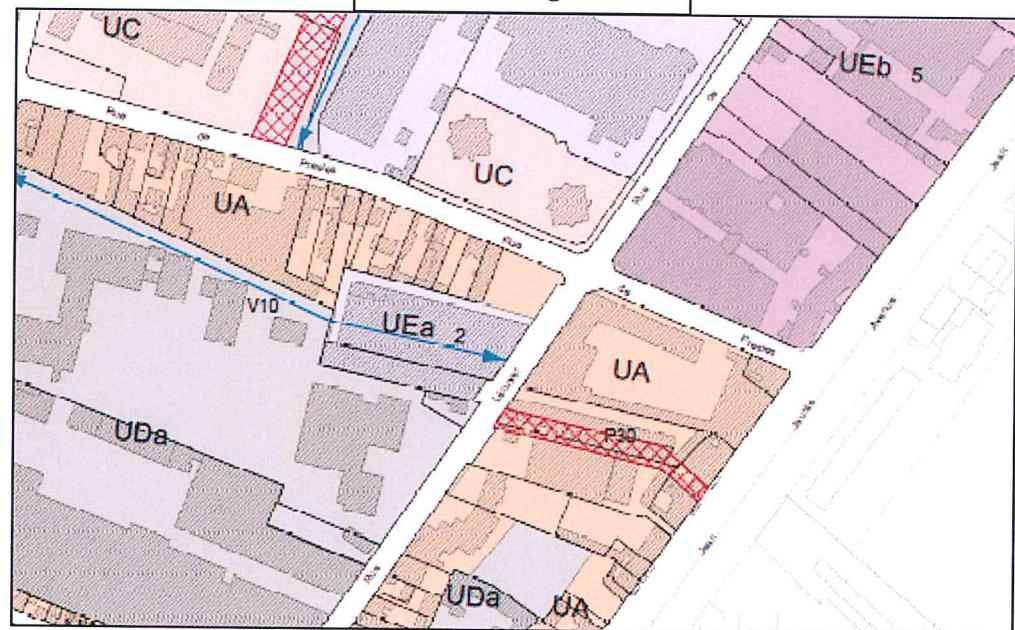
La zone UE est une zone spécifique dédiée aux espaces destinés à accueillir des activités économiques.

Le parking de l'entreprise d'environ 400 m² est exclusivement inclus dans la zone UA. Comme évoqué précédemment, il a pour unique vocation d'accompagner la destination principale du site à savoir du développement économique.

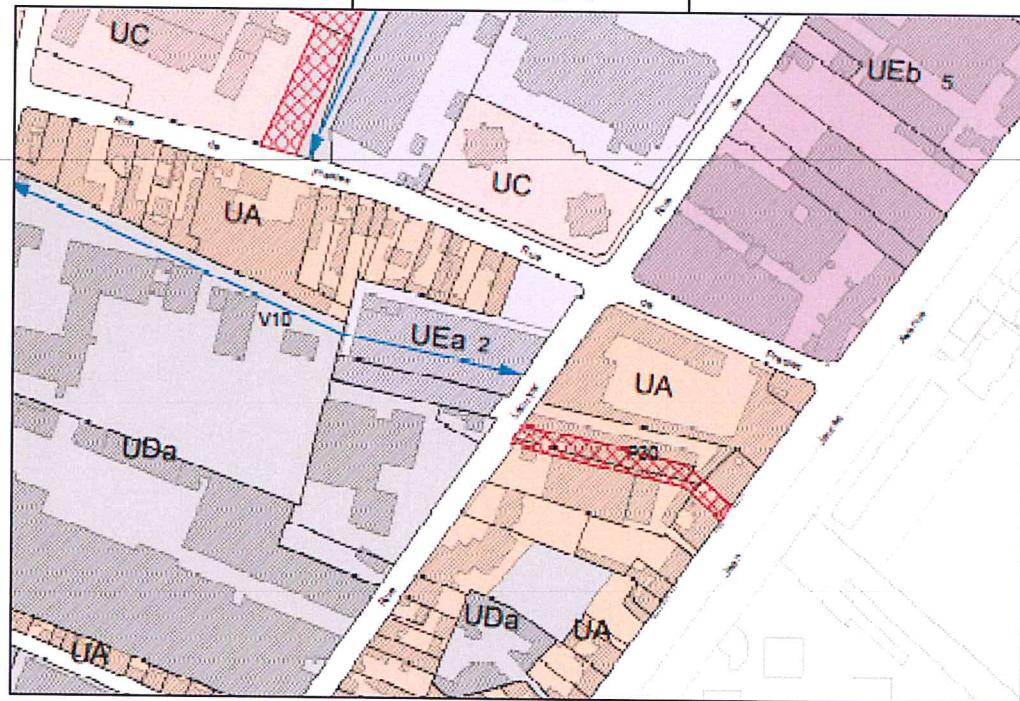
En conséquence, il convient d'étendre la zone UE à l'intégralité de la parcelle BC 20.

3/1

Plan de zonage actuel



Plan de zonage futur



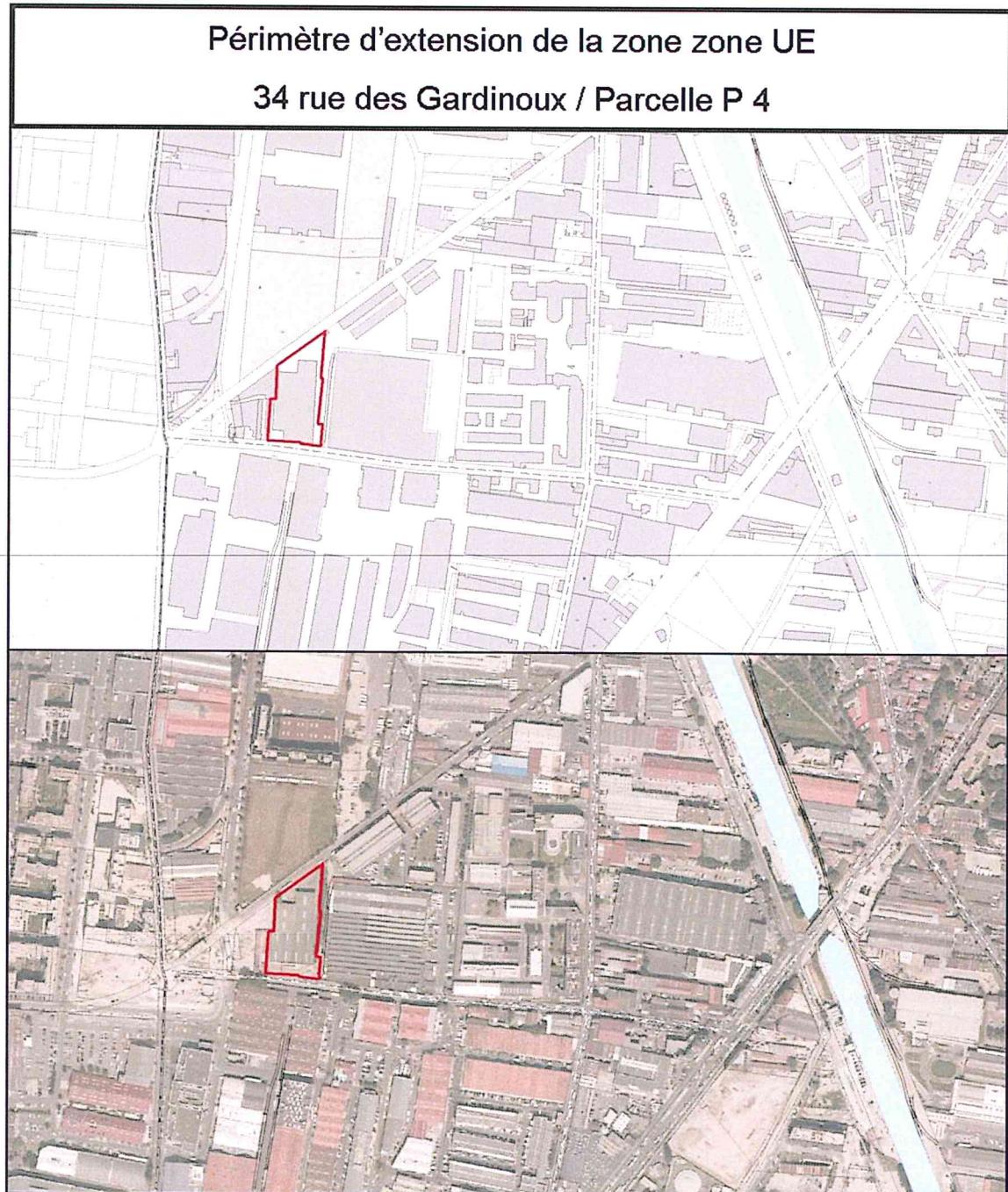
✓✓✓

Extension de la zone UE – rue du Pilier

JPV

La parcelle sise 34 rue des Gardinoux référencée P 4 d'une superficie de 6 517 m² est située dans le périmètre de la ZAC Nozal-Front Populaire. Elle n'est cependant pas directement impactée par cette procédure d'aménagement.

Elle abrite la Société Interoute.



5/1

Interoute a été créée en 1995 avec pour activité le commerce de lignes téléphoniques.

A partir de la fin des années 90, dans le cadre d'un partenariat avec Alcatel, elle a investi dans la réalisation d'un réseau de fibre optique reliant les grandes capitales européennes. A ce jour, elle est propriétaire de 60 000 km de fibre optique (qui couvrent 29 pays), de 8 data centers, de 32 centres en co-location et utilise 150 autres data centers chez ses partenaires en Europe.

Son activité est double :

- pour moitié, la vente de réseaux aux opérateurs (hébergeurs, fournisseurs) ;
- l'autre moitié, la vente de réseaux aux entreprises (l'aérospatial, l'automobile, la finance, l'industrie pharmaceutique et la distribution).

L'entreprise est présente dans tous les data-centers franciliens puisqu'elle y livre ses clients. C'est un opérateur régional (européen), comme Colt.

Ses concurrents sont : Colt (secteur banque/assurance), Verizon (pour les autres entreprises), Neotelecom (data center).

Elle emploie 1 000 personnes en Europe ; le siège est à Londres et l'unité centrale opérationnelle est à Prague.

Aujourd'hui Interoute France compte 65 salariés, tous présents sur le site albertvillien. Elle recrute une dizaine de personnes par an.

L'entreprise est signataire de la Charte Entreprise Territoire proposée aux acteurs économiques de Plaine Commune. A ce titre, elle participe aux différentes actions en matière de développement économique et d'emploi sur l'agglomération.

L'entreprise est locataire, avec un bail de 20 ans (2000-2020). Par l'intermédiaire de ventes de parts de SCI, son propriétaire a changé début 2011 ; il s'agit désormais de la société Nessus (elle-même détenue par la Banque Nationale du Qatar).

Celle-ci a laissé entendre qu'elle ne souhaitait pas qu'Interoute se maintienne sur le site après 2020.

Interoute dispose d'un droit à reconduction de son bail pour 9 ans ; si le propriétaire ne renouvelait pas le bail, il serait contraint de verser des indemnités très conséquentes.

Elle occupe 8 500m² sur 2 niveaux, mais le bâtiment est sous-occupé actuellement. Il y a quelques années, l'entreprise sous-louait à des grossistes pour du stockage. Aujourd'hui, elle utilise l'espace comme parking.

Des investissements ont été récemment réalisés :

- une extension de son data center a été réalisée en 2012 pour répondre à une croissance de l'activité
- une salle de télé-présence extrêmement moderne a été créée.

La parcelle P4 sur laquelle est implantée Interoute est au PLU, en zone UA.

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 bâties sur voie et de coeurs d'ilot aérés.

Il s'agit d'une zone mixte qui peut accueillir des activités économiques mais également de l'habitat.

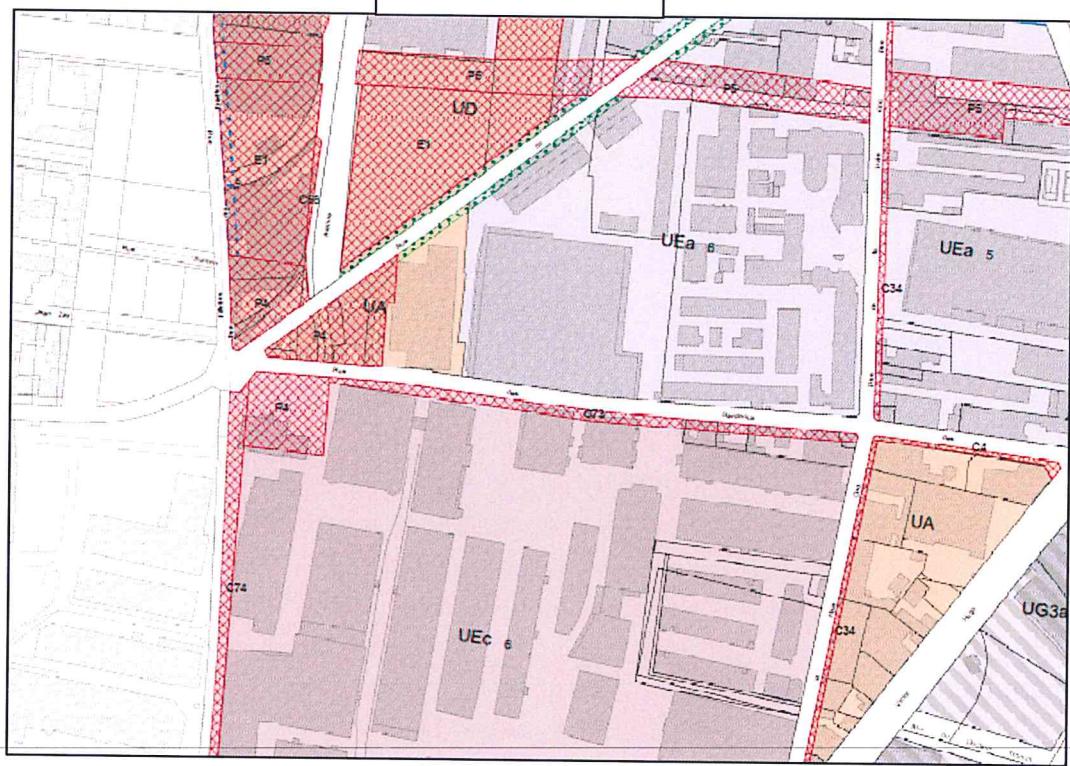
SLV

L'objectif étant de pérenniser la présence de cette entreprise notamment au regard :

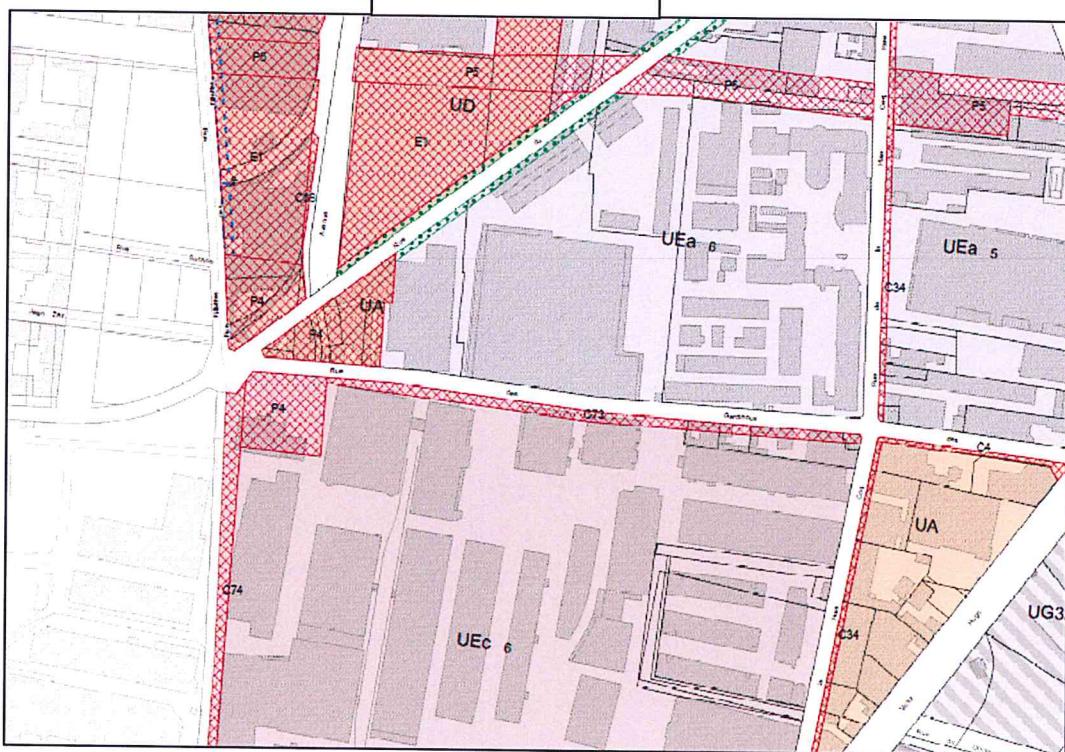
- de son rayonnement,
- des équipements très lourds présents sur le site,
- du rôle structurant de cette entreprise dans le réseau des télécommunications,
- du rôle qu'elle pourra jouer dans le cadre du Pôle de la création,

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.

PLU actuel



PLU futur



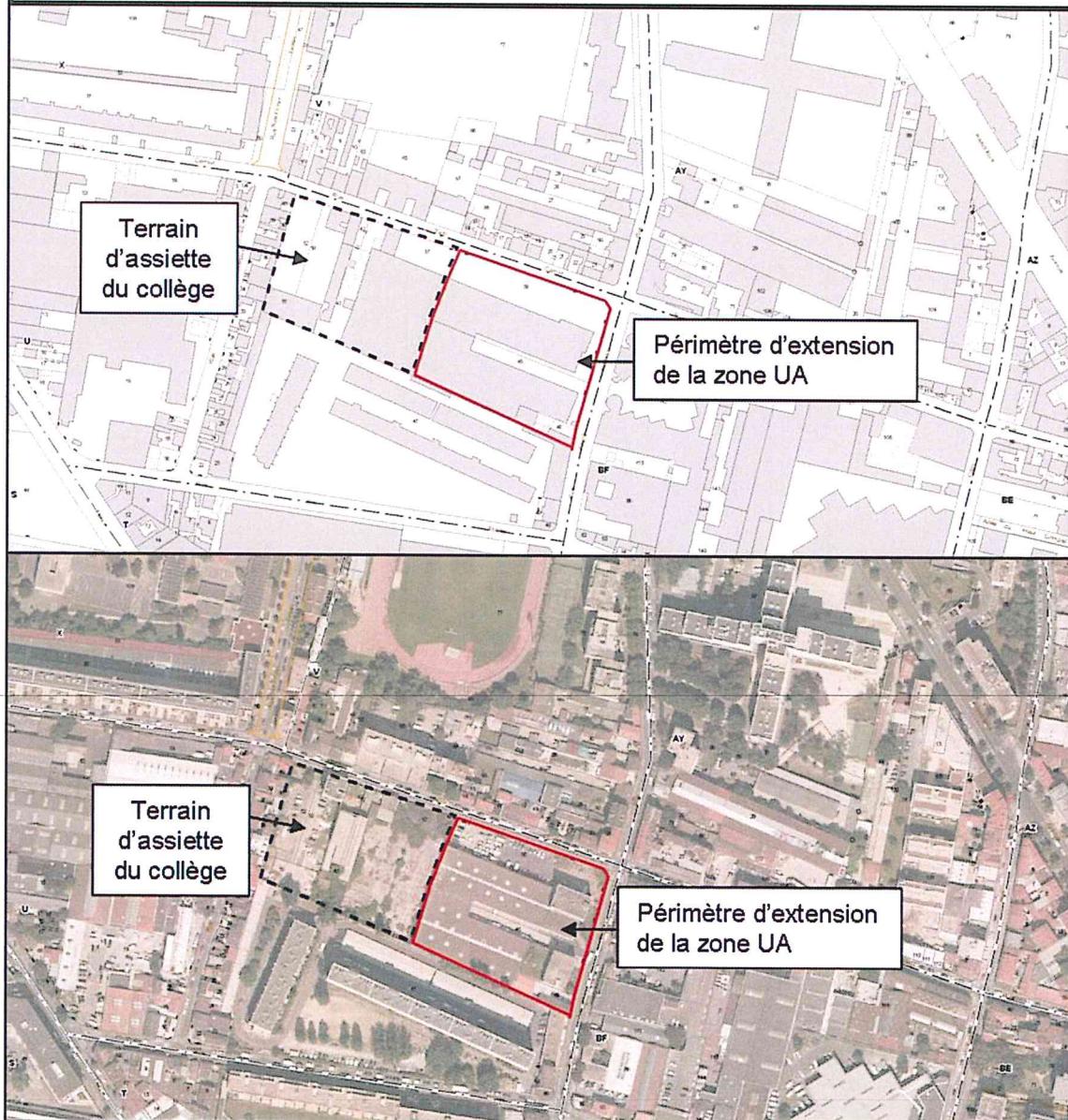
✓

**EXTENSION DE LA ZONE UA RUE SADI CARNOT
LEVEE DE L'EMPLACEMENT RESERVE C 79**

✓

Périmètre d'extension de la zone UA

angle rue Sadi Carnot / rue André Karman



Afin de répondre au mieux à l'augmentation des effectifs de collégiens prévus dans les prochaines années, le Département a envisagé la construction d'un 6 ème collège sur le territoire d'Aubervilliers. Au regard des études démographiques, des projets d'aménagement à venir liés à l'ouverture prochaine d'une station de métro Aimé Césaire au carrefour de l'avenue Victor Hugo/Boulevard Félix Faure (prolongement de la ligne 12 – Porte de la Chapelle – Mairie d'Aubervilliers), la Ville d'Aubervilliers a décidé de proposer au Département le site prévu à l'origine pour la construction d'un groupe scolaire situé dans le secteur du pont de Stains, rue Sadi Carnot, objet de l'emplacement réservé C 17.

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 l'Avenue de la République.

11

Le terrain d'assiette du collège est situé au 45-53 rue Sadi Carnot. Il a une superficie d'environ 7529 m². Comme le montre le tableau ci-dessus, il n'est que partiellement maîtrisé par la Commune. Une procédure d'expropriation a été engagée.

Foncier maîtrisé par la commune	Foncier à acquérir ¹
U 52 : 966 m ²	U 50: 979 m ²
U 51 : 541 m ²	U 43 : 1.331 m ²
U 42 : 202 m ²	U 57: 3.510 m ²
Total :	1 709 m²
TOTAL:	5 820 m²
	7.529 m²

Ce nouveau collège d'Aubervilliers fait partie du Plan Exceptionnel d'Investissement qui met l'accent sur la qualité éducative innovante des établissements mais également sur l'ouverture de l'établissement sur la Ville.

Pour répondre à ces objectifs, le programme du 6ème collège prévoit la création d'un pôle « collège ouvert » comportant une salle polyvalente, un espace culturel avec une salle d'exposition, une maison des parents, un espace sportif et un espace nature.

Aujourd'hui, le tissu urbain environnant plutôt dégradé et très hétéroclite ne participe pas à cette dynamique de renouveau.

En effet, l'habitat au nord coexiste avec des entrepôts au sud essayant de s'accommoder des flux qu'ils génèrent. A l'avenir, les allers et venues des collégiens perturberont davantage encore cette forte imbrication des fonctions urbaines avec tous les risques que cela peut comporter en matière de sécurité.

En conséquence, il a été décidé d'étendre la zone UA du PLU déjà présente sur la partie nord de la rue Sadi Carnot aux parcelles contigües du futur collège afin de les ouvrir à la mixité urbaine et favoriser l'implantation de logements plus en adéquation avec un équipement scolaire.

Plus précisément, il s'agit de l'angle Karman/Carnot : 47 rue Sadi Carnot et 49 rue André Karman parcelles U58 : 4587m² - U45 : 3354m² - U46 : 423 m² soit 8364 m²

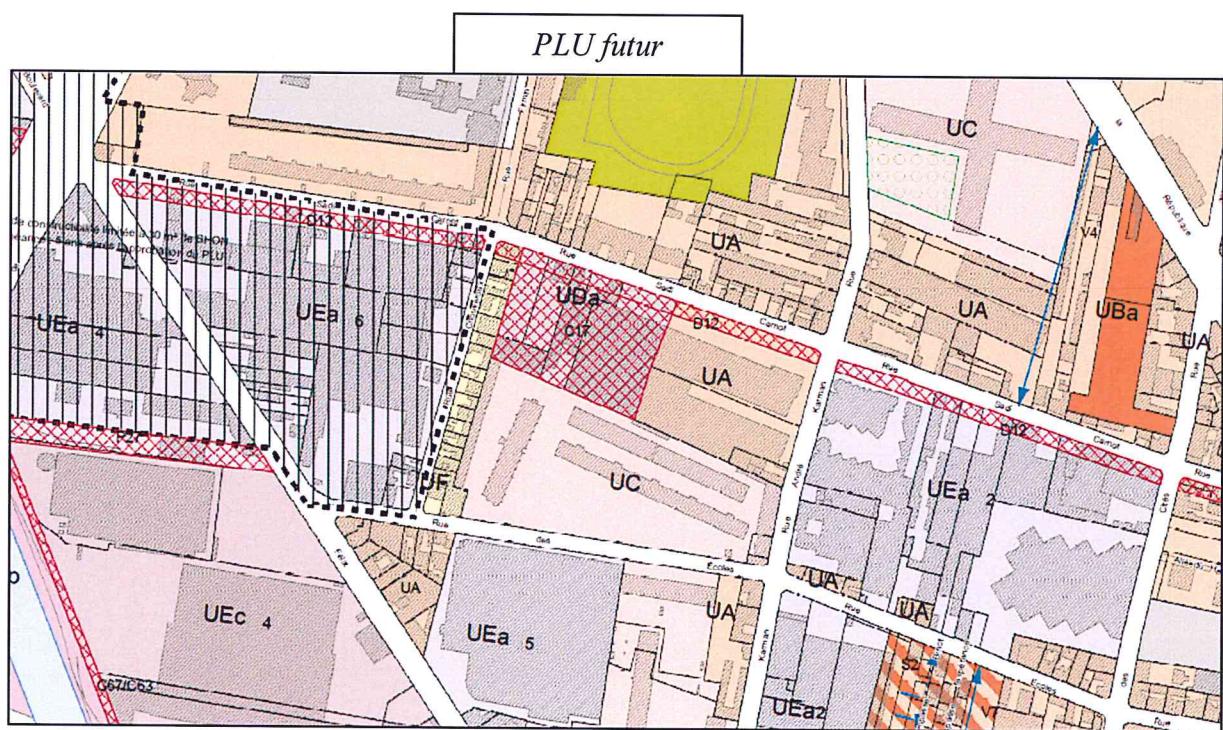
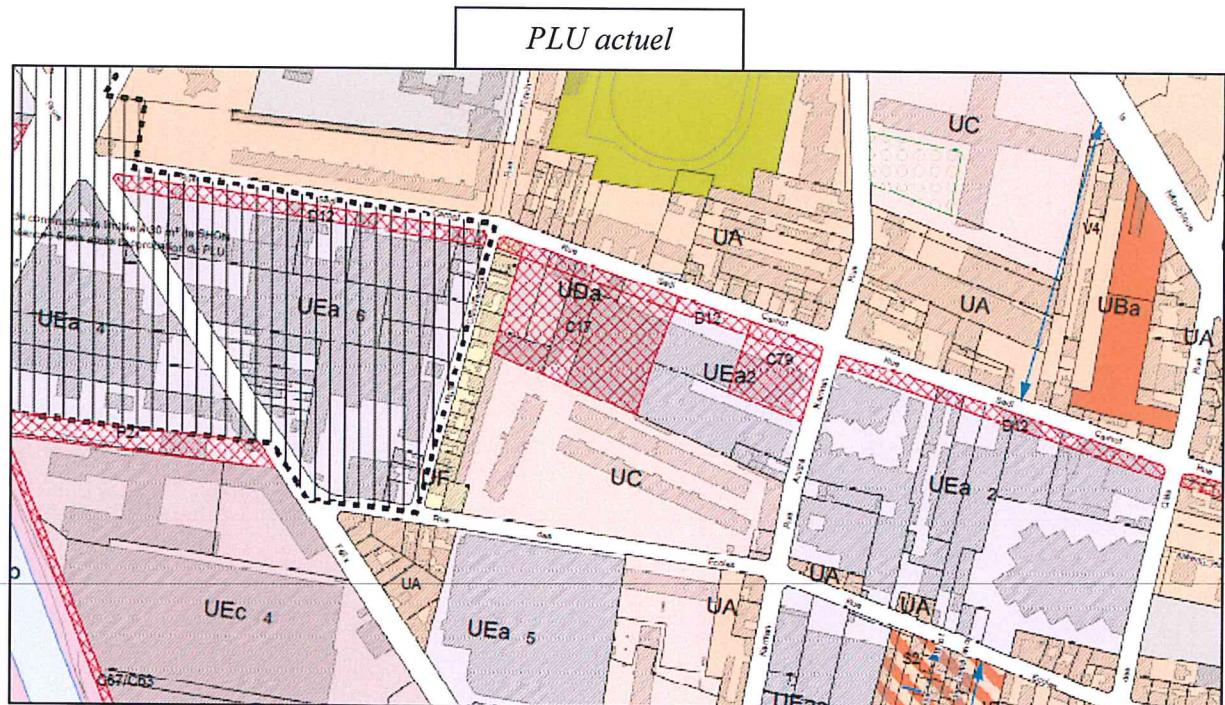
Actuellement lesdites parcelles sont en zone UEa2. La zone UE correspond aux espaces destinés à accueillir des activités économiques. Le secteur UEa a vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales dans lequel les bureaux et entrepôts sont systématiquement liés à une activité industrielle ou artisanale.

A l'avenir, elles seraient en zone UA, zone 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 bâties sur voie et de cœur d'îlots aérés.

VL

Cette modification de zonage viendra en accompagnement des futures opérations du Pont de Stains et permettra concomitamment à l'implantation du collège de requalifier les parcelles contigües. Le renouveau du quartier sera initié.

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



✓✓

Principe de localisation de voies secteur Presles- Lecuyer-Jaurès

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

- Le collège Jean Moulin (76 rue Henri Barbusse) fait l'objet d'une démolition reconstruction.

- Plusieurs parcelles de la rue de Presles sont en cours de mutation (2-4 et 20 rue de Presles). Elles devraient accueillir des programmes de logements.

- Le site de la Documentation Française situé à proximité (124 rue Henri Barbusse) va faire peau neuve et devenir un parc d'activités. Michel Gondry va installer la Fabrique du Cinéma au pied de la Cheminée de la Manufacture des Allumettes, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

- Un groupe scolaire (écoles maternelle et primaire) a récemment vu le jour, rue de Presles.

Ces différents projets ne s'inscrivent cependant pas dans une démarche globale. Ils sont réalisés en fonction des opportunités foncières. Une étude urbaine a donc été engagée afin de mettre en cohérence l'ensemble de ces projets et ceux à venir.

Sans surprise, cette étude a mis en évidence la nécessité de poursuivre la démarche initiée dans le cadre de la reconstruction du Collège Jean Moulin de densification du maillage viaire, et ce, afin d'ouvrir les coeurs d'îlot et de les restructurer autour d'une trame paysagère faite d'espaces verts et d'espaces publics.

En effet, afin de désenclaver l'îlot Trevét, Presles, Barbusse, Lecuyer 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 tel que défini à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme a été inscrit au document graphique du PLU dans le cadre de la modification n°1. Elle est répertoriée sous la référence V10 – elle vise à relier la rue Henri Barbusse à la rue Lecuyer.

Trois autres servitudes sont donc 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

Elles permettront de :

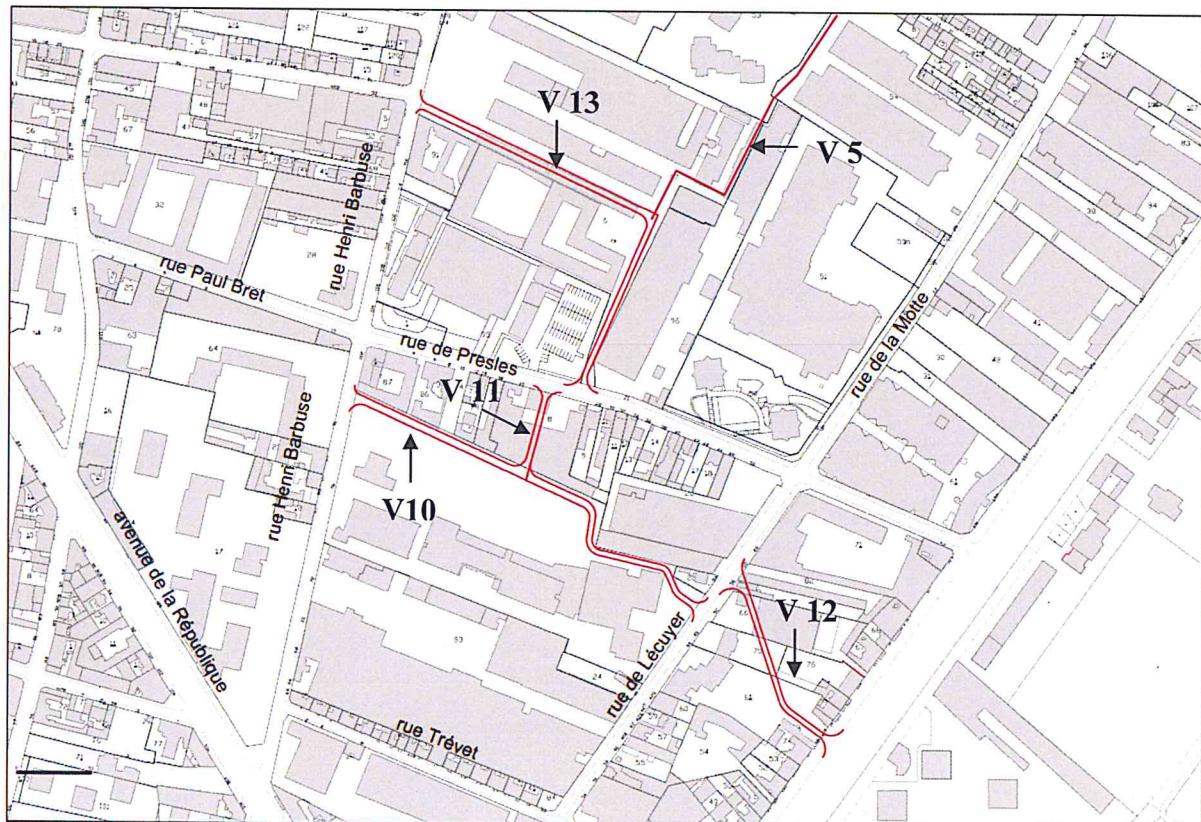
- désenclaver le tissu existant permettant une meilleure desserte des nouvelles opérations,
- créer, dans le prolongement du mail d'accès au groupe scolaire, en cours de définition, un maillage permettant une meilleure irrigation de l'ensemble du site de la Manufacture des Allumettes et favoriser la mutation des entrepôts attenants.



- conforter l'accès au collège et mettre en valeur son espace vert tout en irrigant les 2 projets immobiliers rue de Presles,
- favoriser la porosité nord/sud du bâti le long de la rue de Presles et est/ouest entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Lecuyer en ouvrant une bande de constructibilité favorisant la mutation d'un bâti peu qualitatif (boxes, garage, entrepôt sinistré) et l'extension du collège Saint Joseph.
- mettre en cohérence les différentes opérations autour de la mise en place d'une trame verte

En conséquence, le présent tableau sera inséré au tableau existant listant les servitudes de localisations prévues au titre de l'article L 123.2 du code de l'urbanisme :

référence	Objet	destination	Références cadastrales
V11	Voie nouvelle reliant V10 à la rue de Presles	Voirie	BC 8
V12	Voie nouvelle reliant l'avenue Jean Jaures à la rue Lecuyer	Voirie	BC 61 – BC 76 – BC 66 - BC 69 - BC 82 – BC 73 - BC75
V13	Voie nouvelle reliant la rue Henri Barbusse à la rue de Presles	Voirie	AU 98 – AU 101



Plan de localisation des principes de localisation de voirie

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.

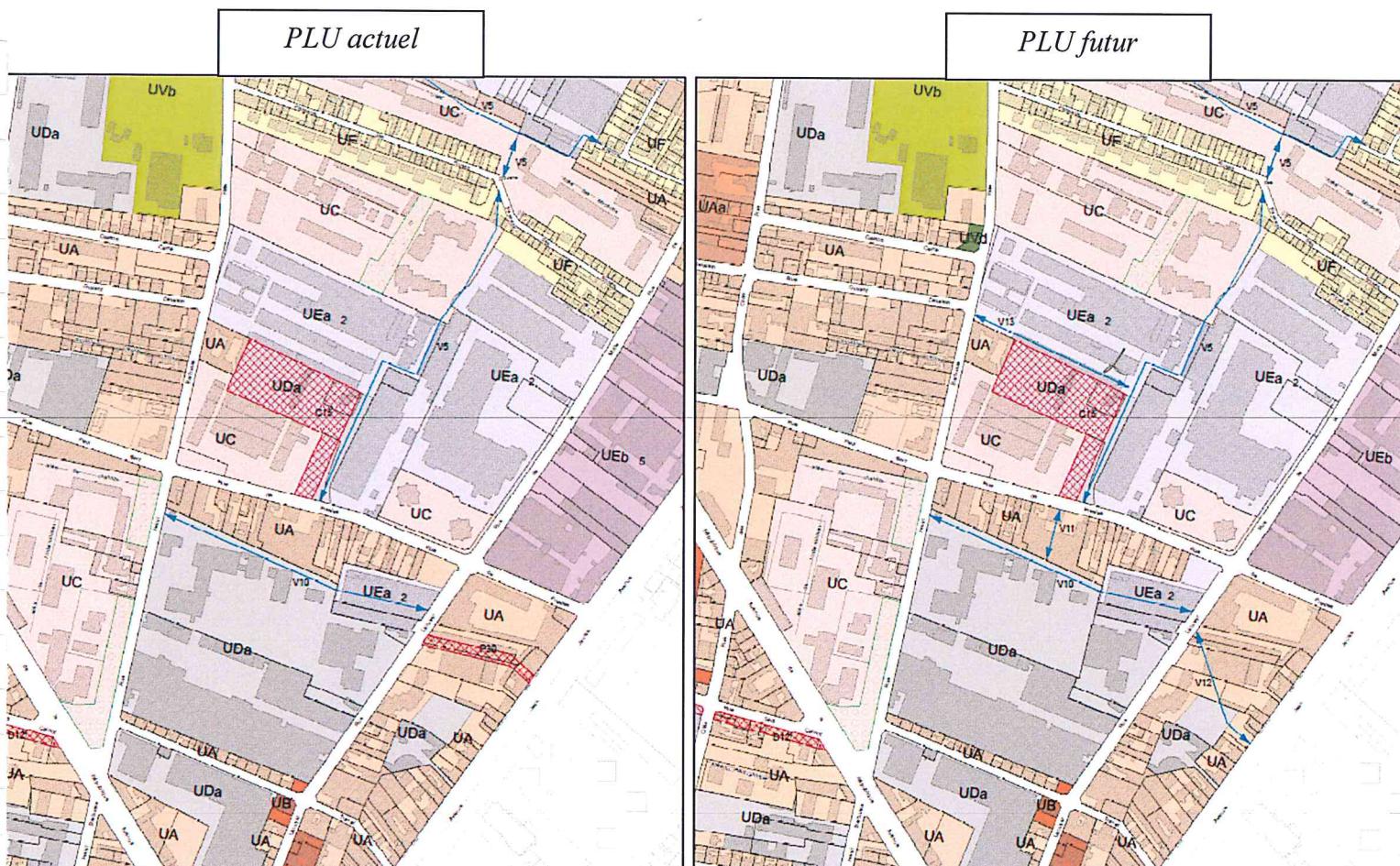
Localisations prévues au titre de l'article L.123-2,c du code de l'urbanisme

Nom	Objet	Destination	Références cadastrales
V1	Voie nouvelle Casanova-Hémet	Voirie	AE : 17-18-19-20-21-22 ; AG : 146-147
V2	Voie nouvelle Réchossière-Nouvelle France	Voirie	AX : 83-144-145-173-177
V3	Voie nouvelle entre rue G. Delalain et République	Voirie	AY : 50-82-93
V4	Voie nouvelle Carnot-République	Voirie	AY : 16-17-18-20-21-29-38-67-83-85-87
V5	Nord-sud îlot Réchossière et voies est-ouest entre Quentin et Tilleuls	Voirie	AU : 6-88-93-95-96-97-98 ; AT : 53-54 ; AS : 45-51 ; AP : 151-160-161-218-219
V6	Voie nouvelle La Motte-Jaurés	Voirie	AS : 111
V7	Liaison depuis la rue des Ecoles	Voirie	BF : 38-44-55
V8	Liaison depuis l'impasse Bordier	Voirie	BF : 23-25-114
V9	Voie est-ouest entre A.Karman-Cités-Barbusse	Voirie	BE : 30-32-34 ; BF : 19-20-22-23-25-26-27-28-29-30-31-116-145-148
V10	Liaison Est Ouest H. Barbusse / rue Lecuyer	Voirie	BC 23 - BC 20
S1	Maladrerie - cheminement piétons	Sente	AP : 179-197-199 ; AQ : 354
S2	Liaison depuis la rue des Ecoles	Sente	BF : 72-73-74-75-76-77
S3	Liaison entre S2 et V7	Sente	BF : 59-60-61-62-149-150
S4	Liaison entre S3 et la rue des Cités	Sente	BF : 46-47-55
S5	Liaison entre V2 et la rue des Cités	Sente	BF : 34-35-36-37-38-44-45
EC1	Espace de centralié	Espace public	BF : 38-40-42-43
EP1	Equipements sportif rue des Cités	Equipement	BF : 10-11-12-15-16-17-19-20-147
EP2	Equipement petite enfance rue Léopold Réchossière	Equipement	AX : 68-72-73-199

JS/

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.

L'option moins hasardeuse d'un débouché sur une parcelle non bâtie a été privilégiée en concertation avec nos partenaires à savoir la Communauté d'Agglomération Plaine Commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé, et l'EPFIF déjà propriétaire d'une partie du foncier.



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.

La zone UV est divisée en quatre secteurs différenciés selon leur vocation et leur nature :

- **le secteur Uva** englobe les grands équipements comme les parcs, jardins, espaces verts publics;
- **le secteur UVb** comprend les grands équipements comme ceux destinés aux sports et aux loisirs, les cimetières à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations conformes à leur vocation;
- **le secteur UVc** correspond à l'espace du canal de Saint-Denis, accompagnant, pour sa plus grande partie, le domaine public fluvial,
- **le secteur UVj** correspond aux jardins familiaux existants autour du Fort.

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.

Généralement, ces espaces font suite à la démolition d'un bien dégradé acquis par la commune. Ils sont verdis et fleuris mais restent des espaces d'agrément non accessibles. Ils sont, néanmoins, appréciés des concitoyens car ils constituent des respirations, des poumons verts de proximité. En contact direct avec des secteurs pavillonnaires, ils assurent par ailleurs une transition douce avec l'espace public et/ou des secteurs plus intenses.

➔ Nouvelle rédaction

La zone UV est divisée en **cinq** secteurs différenciés selon leur vocation et leur nature :

- **le secteur Uva** englobe les grands équipements comme les parcs, jardins, espaces verts publics;
- **le secteur UVb** comprend les grands équipements comme ceux destinés aux sports et aux loisirs, les cimetières à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations conformes à leur vocation;
- **le secteur UVc** correspond à l'espace du canal de Saint-Denis, accompagnant, pour sa plus grande partie, le domaine public fluvial,
- **le secteur UVd** **correspond à des espaces verts de proximité**,
- **le secteur UVj** correspond aux jardins familiaux existants autour du Fort.

ARTICLE 1 - zone UV

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article UV2.

➔Nouvelle rédaction

Dans le secteur UVd toute construction est interdite

Deux espaces sont inclus dans le nouveau secteur :

- celui à l'angle des rues Elisée Reclus/Danielle Casanova
- celui à l'angle des rues Gaston Carré/Henri Barbusse

Le document graphique du PLU est modifié en conséquence.

jjV

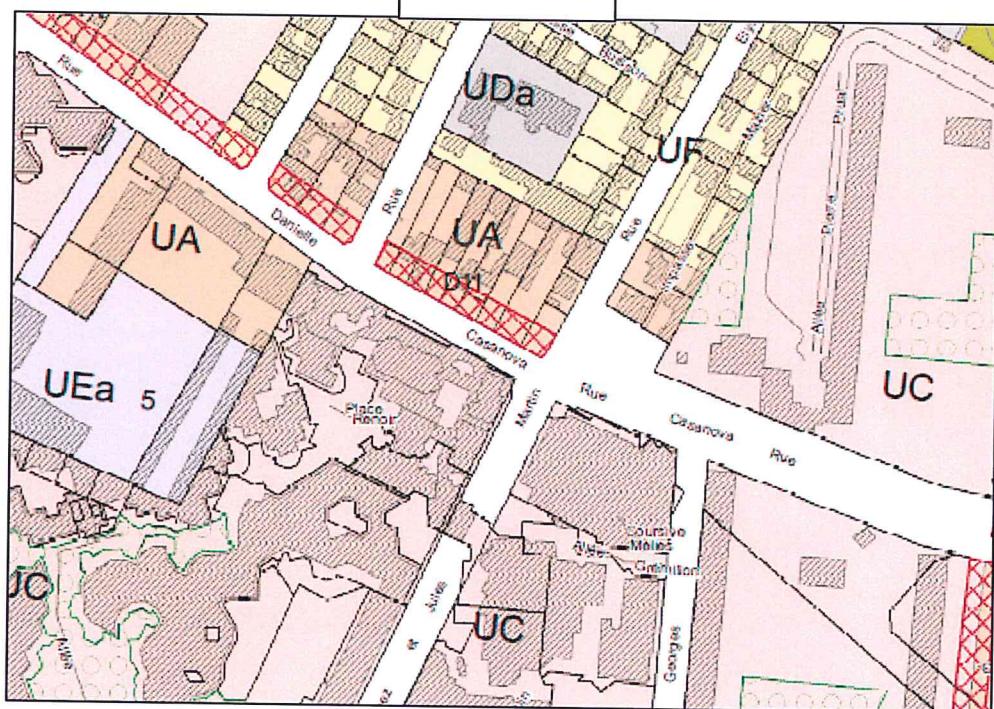
Création de la zone UVd

angle rue Danielle Casanova / rue Elysée Reclus

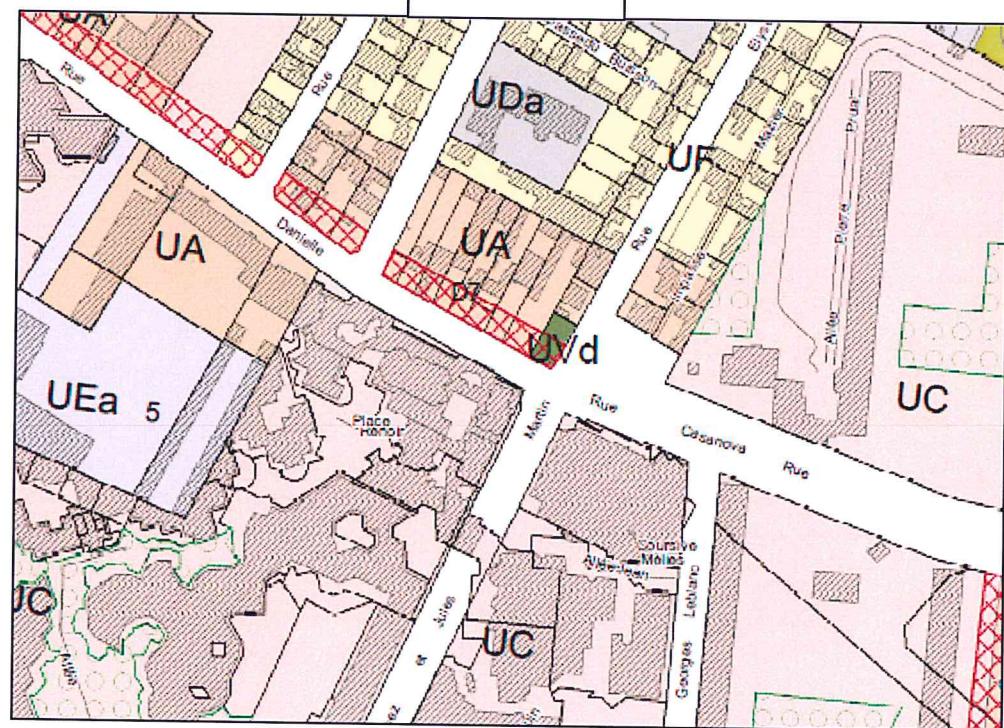


Angle Elisée Reclus/Danielle Casanova

PLU actuel



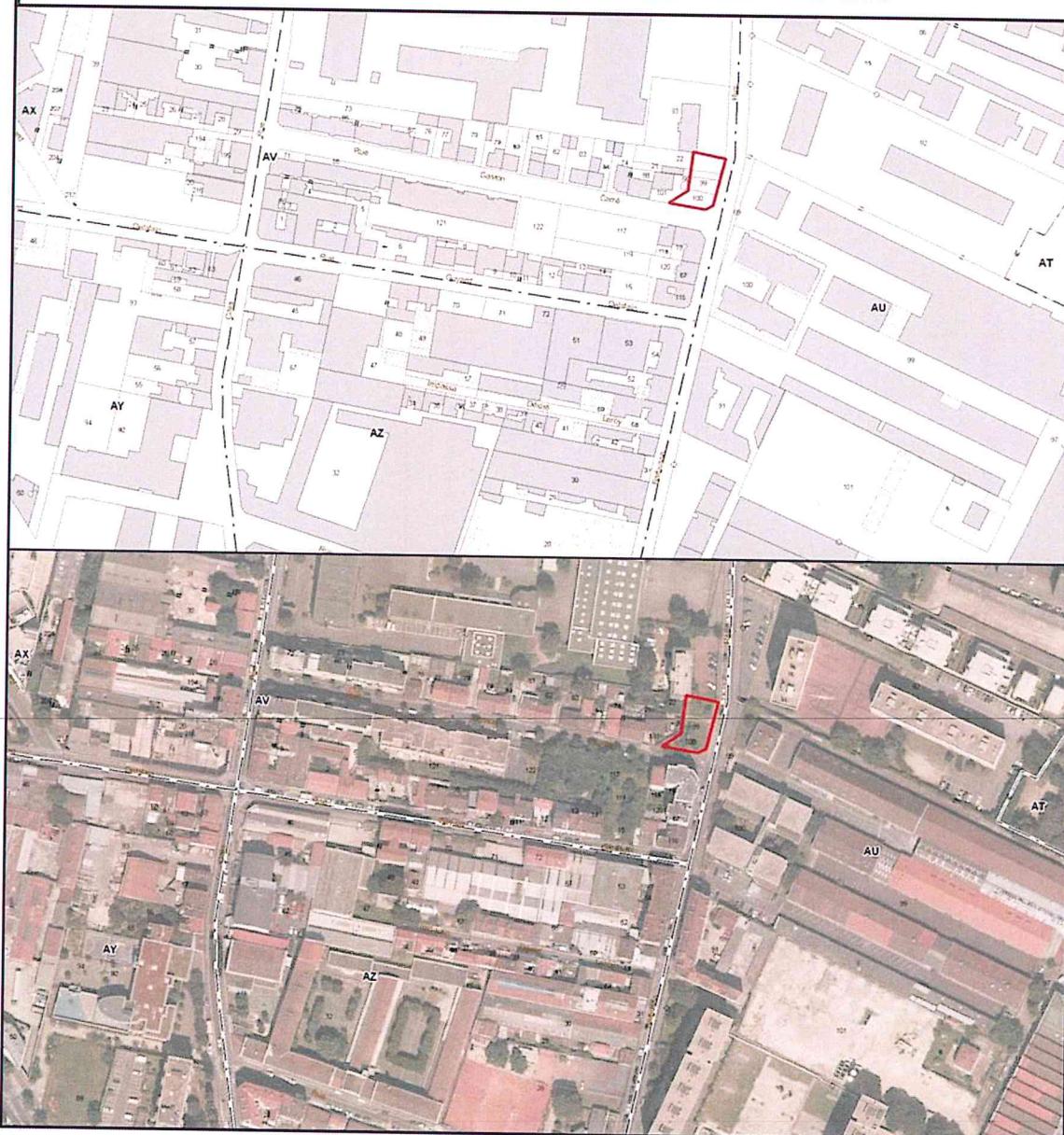
PLU futur



Angle Barbusse/Gaston Carré

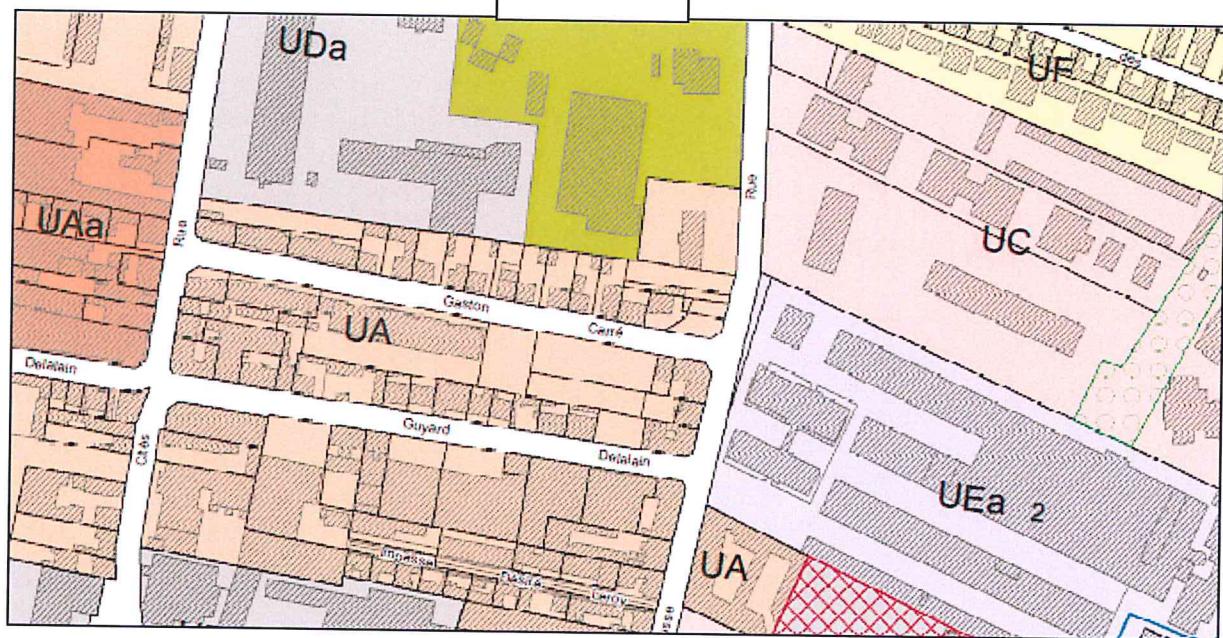
Création de la zone UVd

angle rue Henri Barbusse / rue Gaston Carré

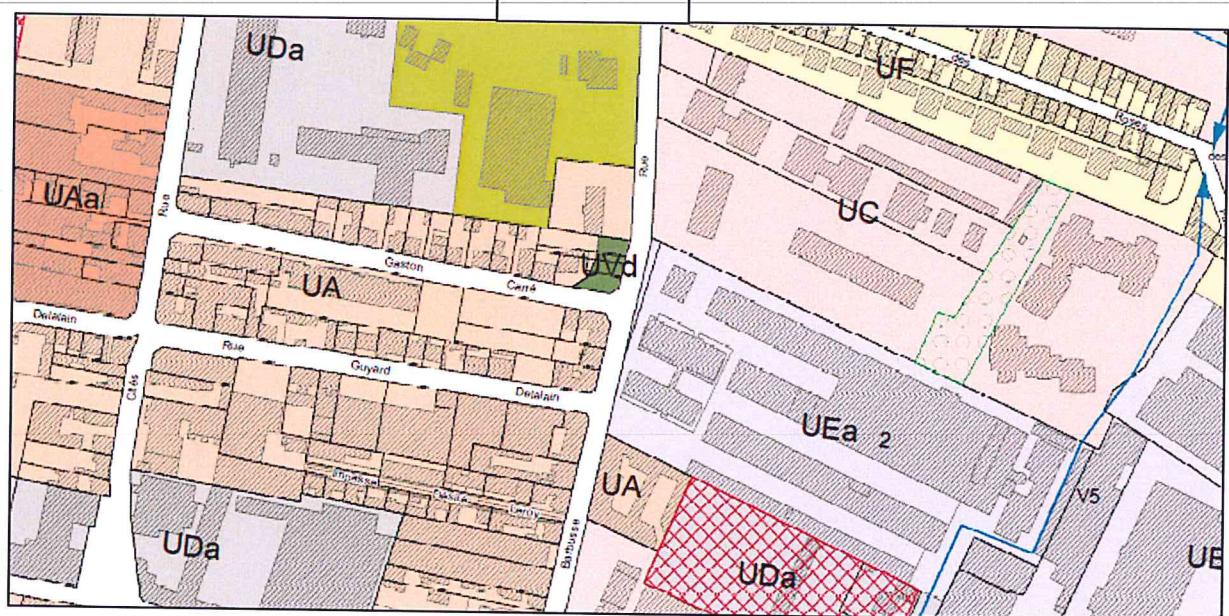


SVK

PLU actuel



PLU futur



**MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
ZONES UA -UG2- UG3**

✓

ZONE UA

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 bâties sur voie et de coeurs d'ilot 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.

Les modifications apportées à la zone UA ont pour objet de mettre en adéquation les objectifs partagés entre les différents acteurs du centre ville (Architecte des Bâtiments de France, Architecte coordonnateur, Plaine Commune ...) et les dispositions réglementaires.

En effet, depuis l'approbation du PLU en octobre 2010, trois constats essentiels ont été effectués. Constats qui ne vont malheureusement pas dans le sens urbain souhaité.

Le PLU :

- favorise dans le cas de parcelles peu profondes, les longs linéaires de façade pouvant conduire à un effet « barre »,
- n'incite pas à la réhabilitation d'immeubles existants mais plutôt à leur démolition
- Induit un épannelage peu propice à la mise en valeur des angles de rues.

En conséquence, sans remettre en cause la philosophie générale de la zone 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 ces effets indésirables.

En conséquence, trois dispositions sont introduites :

- l'une visant à la création de failles permettant une échappée visuelle vers les coeurs d'ilot 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 %.

Ces modifications sont repérées dans le règlement de la zone par la mention « nouvelle rédaction ». De surcroît, elles figurent en bleu.

article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.3 Dispositions particulières

6.31 Une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1, avec, le cas échéant, un recul par rapport à l'alignement supérieur à 4 mètres peut être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation PLU implantées en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsque des raisons techniques ou de sécurité, liées à la nature de la destination de la construction ou à l'existence de servitude, nécessitent une conception architecturale incompatible avec une implantation de la construction à l'alignement ;
3. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
4. lorsque la configuration du terrain d'assiette de la construction impose une implantation en recul ;
5. pour les constructions implantées le long d'une voie ou d'une emprise inférieure à 6,00 mètres dès lors qu'il s'agit de favoriser l'ensoleillement de la voie.

➔ nouvelle rédaction

63.2 Les constructions implantées le long d'une voie devront ménagées une faille afin de permettre une échappée visuelle vers le cœur d'ilot et éviter l'effet « barre ».

Cette disposition ne s'applique pas le long des linéaires commerciaux repérés au PLU ainsi que pour les terrains d'angle.

article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2.1 *Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale*

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.

SLV

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.

➔ **Nouvelle disposition**

En cas de réhabilitation/restructuration et extension d'un immeuble existant

Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de réhabilitation et restructuration d'un bâtiment existant assortie d'une extension,

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié et demie de la hauteur de construction ($L= H/2,5$), avec un minimum de 4 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins de 3 mètres.

72.1.2 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 ($H=L$).

7.2.1.2.1 en cas de traitement d'angle

Les dispositions suivantes s'appliquent en cas de traitement d'angle (émergence ou accroche avec un bâtiment existant).

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 diminuée du dépassement de 20 % autorisé ($H=L -$ dépassement de 20 %)

7.2.12.2 en cas de réhabilitation/restructuration et extension d'un bâtiment existant

- 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 de 4 mètres.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.3 Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

➔ nouvelle rédaction :

8.3. 1 Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8.2 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.

8.3.2 la règle de prospect ne s'applique pas entre deux bâtiments implantés à l'alignement sur une même propriété quand il est fait obligation de créer une faille conformément à l'article 6.32 y compris en cas de murs percés de baies.

Article 10 – hauteur maximum des constructions autorisées

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.

➔ nouvelle rédaction

Les constructions d'ensemble implantées à l'angle de deux voies peuvent bénéficier d'une majoration de 20 % de la hauteur autorisée afin d'affirmer l'angle et de créer « un petit signal urbain ».

SLV

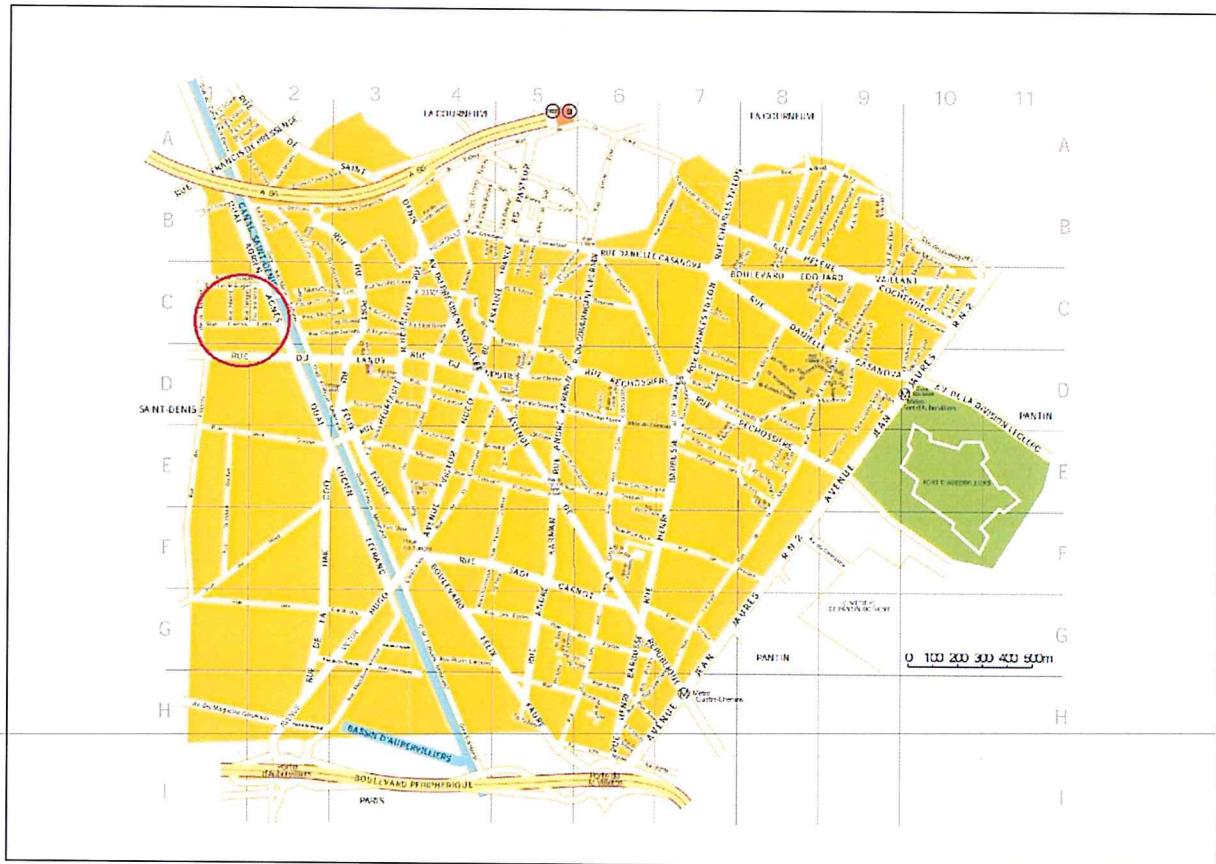
En cas de réhabilitation et restructuration d'un bâtiment existant assortie d'une extension, la hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant y compris en cas de filet de hauteur.

Par ailleurs, un secteur UAb est créé, il correspond à l'ilot B de la ZAC Nozal Front Populaire. Il a pour objet de permettre la mise en œuvre du projet urbain défini dans le cadre de la ZAC et notamment l'émergence prévue à l'angle des rues du Pilier et Waldeck Rochet. Cette émergence d'environ 55 m permettra de créer un signal urbain à l'est de la Place du Front Populaire marquant le renouveau du secteur ouest canal et notamment l'implantation du Campus Condorcet.

Les modifications apportées au règlement de la zone figurent sur la fiche relative à la ZAC Nozal Front Populaire.

SK

ZONE UG2



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

D'une superficie de près de 22 hectares, il s'étend à la fois sur la commune d'Aubervilliers (10 ha) et sur la commune de Saint-Denis (12 ha)

Le renouvellement urbain du quartier Cristina Garcia Landy s'inscrit dans le contexte plus large de la requalification urbaine de la Plaine Saint-Denis, une des orientations fortes du SDRIF de 1991 qui a retenu ce territoire comme pôle de redynamisation urbaine et confirmé ainsi la nécessité de mobiliser des moyens publics exceptionnels pour permettre cette mutation.

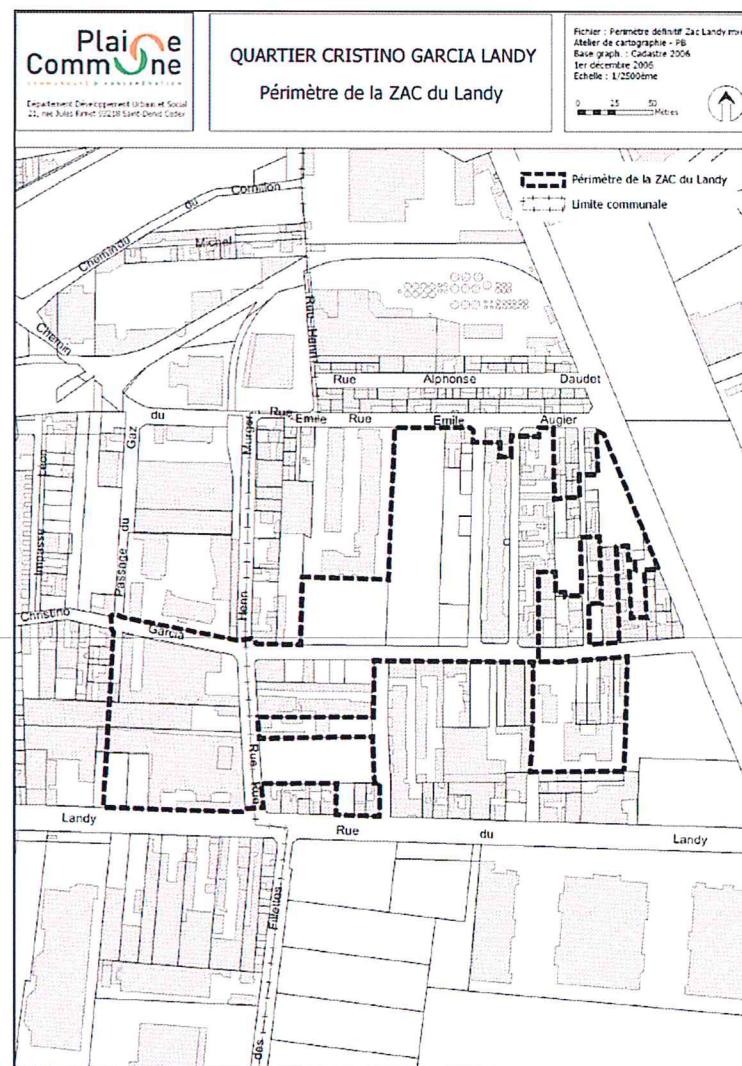
Des volontés partagées, assises sur un partenariat associant dans la durée collectivités locales, Etat, Région, Département, Caisse des Dépôts et Consignations, ont ainsi permis d'amorcer le processus de requalification.

Les handicaps et les problématiques spécifiques au quartier Cristina Garcia Landy, en font une opération lourde de renouvellement urbain en raison des forts enjeux sociaux relevant de la Politique de la Ville, des principes fondant la Loi Solidarité Renouvellement Urbain, de lutte contre l'exclusion, de résorption de l'habitat insalubre et indigne, et d'une grande mixité sociale et urbaine.

Une convention ANRU a été signée le 22 novembre 2010.

Par délibération du 13 février 2007, le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération, Plaine Commune, a décidé la création de la ZAC du LANDY.

Le périmètre s'étend sur environ 4.7 hectares.



Intégrant les dimensions urbaines, économiques et sociales, le programme de la ZAC a pour objectifs :

- De créer un lieu de centralité et de développement de la vie sociale,
 - D'ouvrir le quartier sur les enjeux périphériques que constituent la future ligne de tramway, la gare du RER B, le canal Saint-Denis et les nouvelles voies structurantes de la Plaine.
 - De lutter contre l'insalubrité.
 - De créer un Groupe Scolaire Intercommunal et d'une cité artisanale
 - De créer une nouvelle offre de logement diversifiée

Ainsi, il est prévu :

Logements mixtes :

- Construction d'environ 289 logements
- Programmes en locatif social ou très social, accession libre ou sociale, locatif libre.

Espaces publics créés ou requalifiés :

- Création d'un square linéaire dédié aux circulations douces reliant le canal Saint-Denis (passerelle de la Fraternité réalisée) au cœur du quartier (square Roser agrandi et réaménagé) et au Groupe Scolaire Intercommunal (parvis rue Cristino-Garcia créée).
- Création d'une voie Nord-Sud entre la rue du Landy et la rue Cristino-Garcia (avenue du Gaz)
- Amélioration du fonctionnement global du quartier (agrandissement de la rue Murger en vue du passage du Tram'Y – agrandissement de la rue Albinet pour une meilleure hiérarchisation du réseau viaire du quartier - requalification de l'ensemble des voiries du quartier).

Equipements publics créés ou requalifiés :

- Création d'un Groupe Scolaire Intercommunal maternel et primaire de 24 classes et d'un plateau sportif
- Création de nouveaux locaux pour la PMI au pied de la barre Albinet
- Restructuration des locaux du centre social de quartier Pasteur Roser

Equipements économiques :

- Création d'une cité artisanale pour PME et PMI.

La morphologie urbaine particulière (petits fragments singuliers de tissu urbain, entrelacs de ruelles et de petits bâtiments) et l'attachement de la population à ce quartier ont été considérés comme des atouts et ont été à la base de la définition du projet d'aménagement.

La conception particulière du parti d'urbanisme retenu pour le renouvellement progressif de ce secteur, avec une composition urbaine s'ordonnant sur une trame nord/sud, a nécessité une règle particulière.

Dans le cadre du PLU, une zone spécifique couvrant le quartier du Landy a été créée. Il s'agit de la zone UG2.

La zone UG2 concerne le secteur Cristino-Garcia situé au nord-ouest de la commune et intégré à la ZAC du Landy.

La conception particulière du parti d'urbanisme retenu pour le renouvellement progressif de cet espace, avec une composition urbaine s'ordonnant sur une trame nord/sud, nécessite une règle particulière.

Des orientations d'aménagement et d'urbanisme (pièce n°3 du dossier de PLU) sont définies en complémentarité du règlement.



Parallèlement au PLU, le plan guide de la ZAC du Landy établi par l'Agence AUC fixe un cadre de cohérence général à partir duquel sont déclinés les principes d'urbanisation.

Il détermine notamment le périmètre de chaque opération, l'organisation générale des espaces publics, le positionnement des venelles, les principes d'implantation des constructions et leur rapport avec les espaces publics et les espaces collectifs...

Ces orientations permettent de définir la texture de l'urbanisation recherchée pour le quartier fondée sur interaction forte entre les constructions anciennes qui doivent être conservées et les constructions nouvelles.

Néanmoins, les dispositions réglementaires de la zone UG2 bien que s'appuyant sur le tissu particulier du quartier du Landy se heurtent parfois à la problématique de la norme de stationnement.

En conséquence, il est rappelé à l'article 12, les dispositions du code de l'urbanisme

Article L123-1-12

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article [L. 332-7-1](#).

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, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ZONE UG3



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.

Il s’agit d’une ZAC créée le 24 mars 2003 qui couvre une superficie de 19,4 hectares dont l’objet est de créer un nouveau quartier diversifié, avec des logements, des activités de bureaux, des commerces et des espaces publics.

A ce jour,

ont été réalisés :

- le centre commercial Le Millénaire d'une superficie totale de 42 000 m² de surface de vente comprenant 140 boutiques et 2 immeubles de bureaux attenants de 18 337 m² soit au total 95 908 m²,
- un programme de 50 logements développé par Sodéarif,
- une résidence étudiante de 205 chambres développée par Naccarat,

JK

Sont en chantier :

- un complexe de commerces de gros de 51 700 m² de SHON,
- deux programmes totalisant 240 logements développés par Icade

Et dans un avenir proche, le futur siège social de Véolia.

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 et ne pas répondre aux attentes en matière de qualité architecturale.

Il est donc envisagé de l'assouplir :

- l'article 6 s'appliquera dorénavant qu'aux voies publiques
- l'article 10 relatif à la hauteur afin d'offrir un peu plus de souplesse permettre un traitement des toitures plus satisfaisant et l'intégration des gardes de corps de sécurité et machinerie,
- d'apporter des précisions à l'article 6 en cas d'implantation de la construction. Le retrait doit être au moins égal à 1 m. Il est précisé que cela ne s'applique qu'en RDC et que ce retrait doit être végétalisé.

et de créer un sous secteur UG3 e spécifique au sein de la zone UG3.

En effet, ce sous secteur situé au bord du canal et à proximité du Pont de Stains mérite un traitement particulier.

Une notice spécifique est prévue sur ce point.

AARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté. Elles s'appliquent également à la limite du domaine fluvial.

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.

➔ nouvelle rédaction :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté. Elles s'appliquent également à la limite du domaine fluvial

1.2 Dispositions générales

Les constructions édifiées, au-dessus du terrain existant, peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises.

jk

Toutefois, dans les secteurs UG3a, UG3b et UG3c, sur les terrains dont le linéaire sur voie est inférieur à 25 mètres, l'implantation des constructions à l'alignement est limitée à 70 % du linéaire de façade du terrain sur lequel la construction est réalisée. Le linéaire restant est traité selon les modalités prévues à l'article 13 du présent règlement.

La continuité des constructions en vis-à-vis du domaine fluvial ne peut excéder 50 mètres sans être interrompue par des espaces libres ou plantés.

En cas de recul, par rapport à l'alignement, ce dernier doit être au moins égal à 1 mètre

➔ nouvelle rédaction :

En cas de retrait, par rapport à l'alignement ou la limite de la voie, ce dernier doit être au moins égal en rez-de-chaussée à 1 m afin de permettre la création d'un espace tampon végétalisé. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UG3e.

ARTICLE 10 UG3 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1.3 Règle générale

Les hauteurs autorisées sont à compter, en tout point de la construction, à partir :

- du niveau du trottoir de la voie vis à vis de laquelle est implantée la construction
- à défaut à partir de la cote de la chaussée
- à défaut, à partir du sol aménagé

~~La hauteur maximale des constructions est limitée par la plus restrictive des règles suivantes.~~

~~– disposition supprimée~~

- elle ne peut être supérieure à la hauteur plafond fixée à :
- ~~30 mètres dans les secteurs UG3a, UG3b et UG3c~~

➔ nouvelle rédaction :

- ~~35 mètres dans les secteurs UG3A~~



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.

Il s'agit d'une ZAC créée le 24 mars 2003 qui couvre une superficie de 19,4 hectares dont l'objet est de créer un nouveau quartier diversifié, avec des logements, des activités de bureaux, des commerces et des espaces publics.

A ce jour, ont été réalisés :

- le centre commercial Le Millénaire d'une superficie totale de 42 000 m² de surface de vente comprenant 140 boutiques et 2 immeubles de bureaux attenants de 18 337 m² soit au total 95 908 m²,
 - un programme de 50 logements développé par Sodéarif,
 - une résidence étudiante de 205 chambres développée par Naccarat,

Sont en chantier :

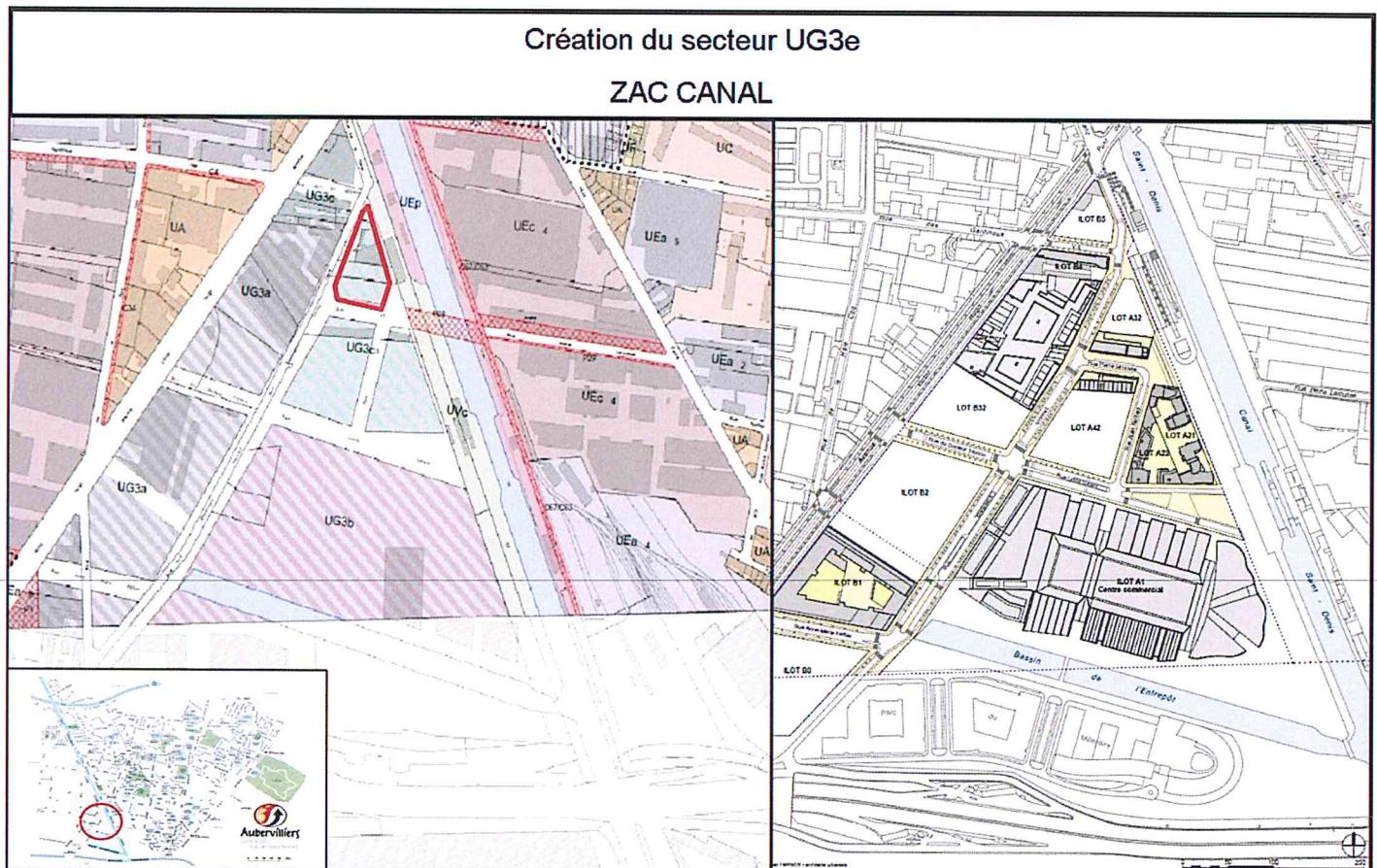
- un complexe de commerces de gros de 51 700 m² de SHON,
 - deux programmes totalisant 240 logements développés par Icade

J/V

Et dans un avenir proche, le futur siège social de Véolia.

La ZAC n'est pas achevée pour autant. Plusieurs îlots restent encore en attente de projet.

Parmi eux, l'ilot A 32 qui constitue de par sa localisation, un espace d'articulation particulier qui mérite un traitement particulier.

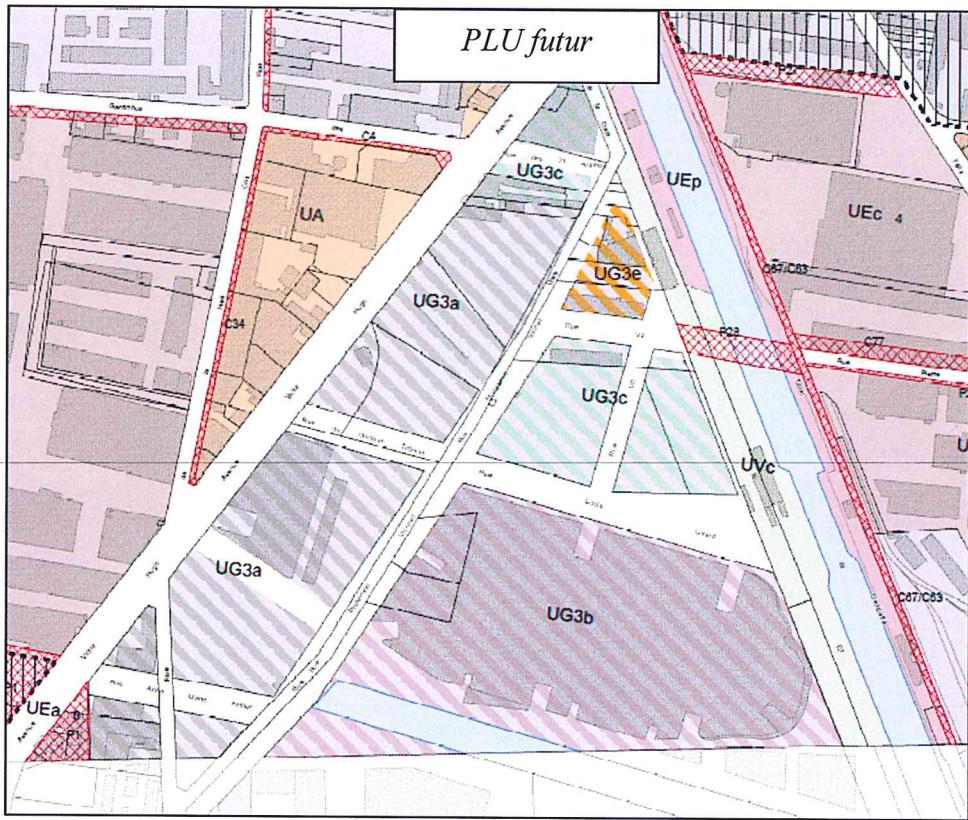


En effet, l'îlot A 32 occupe à plus d'un titre un secteur stratégique. Sa position privilégiée au bord du canal très visible depuis le pont de Stains et l'Avenue Victor Hugo nécessite un signal architectural fort qui dépasse le masque de la centrale à béton.

Par ailleurs, le quartier est en plein renouveau, il est important de lui donner une identité forte.

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. Ce sera un signal dans le skyline du nord Parisien.

L'immeuble de grande hauteur proposé est à cette échelle. Par ailleurs, le programme envisagé avec notamment une résidence pour jeunes actifs et une résidence universitaire participe à la diversité des fonctions voulues dans ce nouveau quartier.



JK

Création d'un secteur UG3e - ZAC CANAL

514



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.

Il s’agit d’une ZAC créée le 24 mars 2003 qui couvre une superficie de 19,4 hectares dont l’objet est de créer un nouveau quartier diversifié, avec des logements, des activités de bureaux, des commerces et des espaces publics.

A ce jour, ont été réalisés :

- le centre commercial Le Millénaire d’une superficie totale de 42 000 m² de surface de vente comprenant 140 boutiques et 2 immeubles de bureaux attenants de 18 337 m² soit au total 95 908 m²,
- un programme de 50 logements développé par Sodéarif,
- une résidence étudiante de 205 chambres développée par Naccarat,

Sont en chantier :

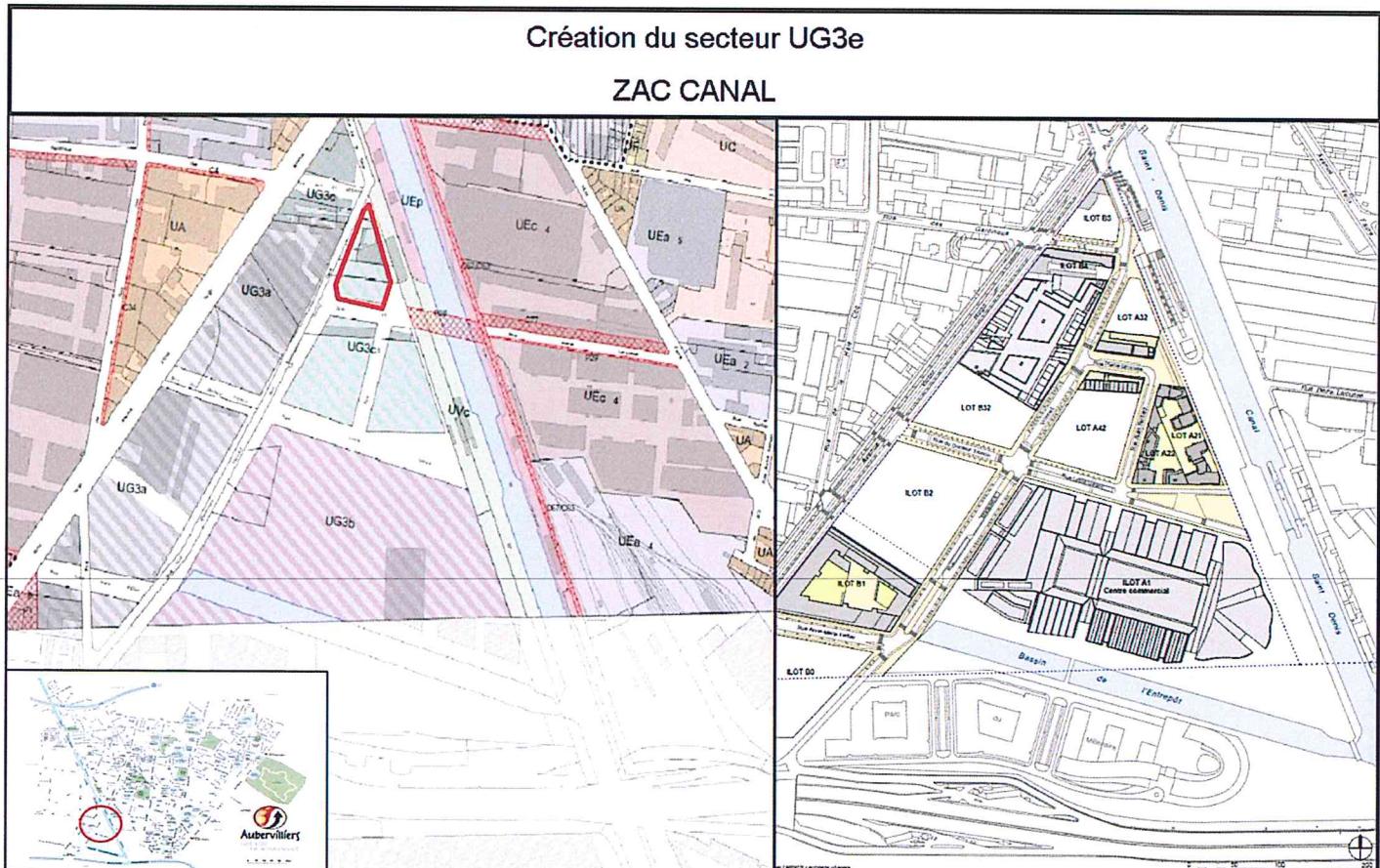
- un complexe de commerces de gros de 51 700 m² de SHON,
- deux programmes totalisant 240 logements développés par Icade

✓✓

Et dans un avenir proche, le futur siège social de Véolia.

La ZAC n'est pas achevée pour autant. Plusieurs îlots restent encore en attente de projet.

Parmi eux, l'ilot A 32 qui constitue de par sa localisation, un espace d'articulation particulier qui mérite un traitement particulier.



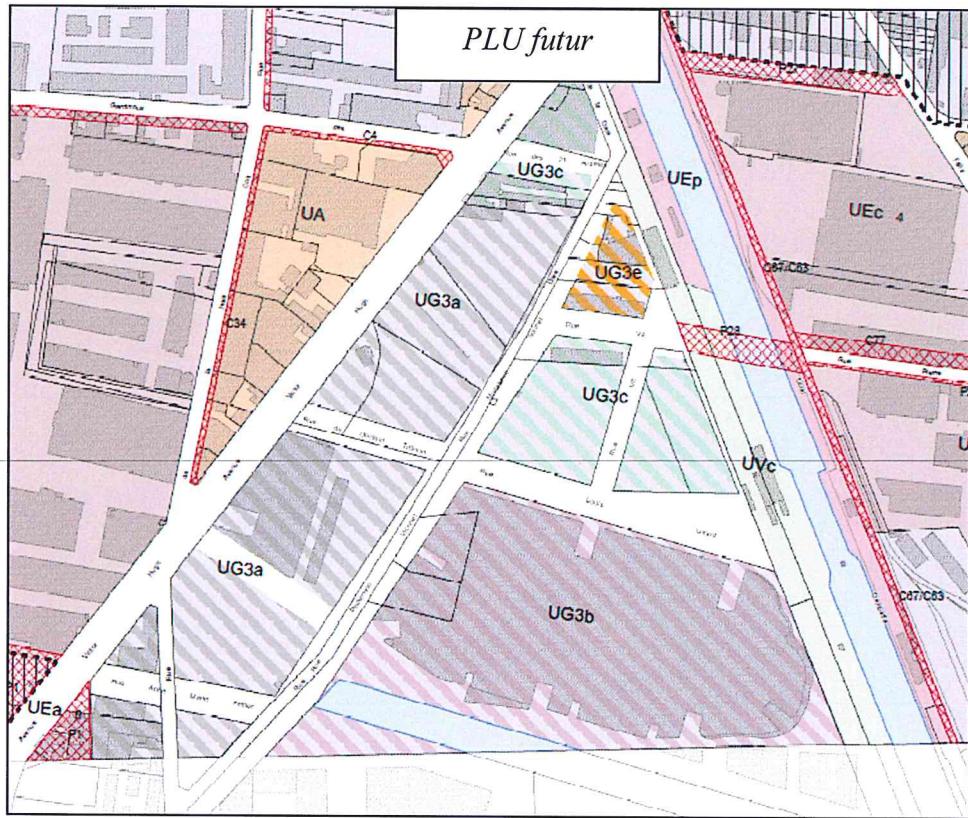
En effet, l'îlot A 32 occupe à plus d'un titre un secteur stratégique. Sa position privilégiée au bord du canal très visible depuis le pont de Stains et l'Avenue Victor Hugo nécessite un signal architectural fort qui dépasse le masque de la centrale à béton.

Par ailleurs, le quartier est en plein renouveau, il est important de lui donner une identité forte.

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. Ce sera un signal dans le skyline du nord Parisien.

L'immeuble de grande hauteur proposé est à cette échelle. Par ailleurs, le programme envisagé avec notamment une résidence pour jeunes actifs et une résidence universitaire participe à la diversité des fonctions voulues dans ce nouveau quartier.

JK



JK

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.)

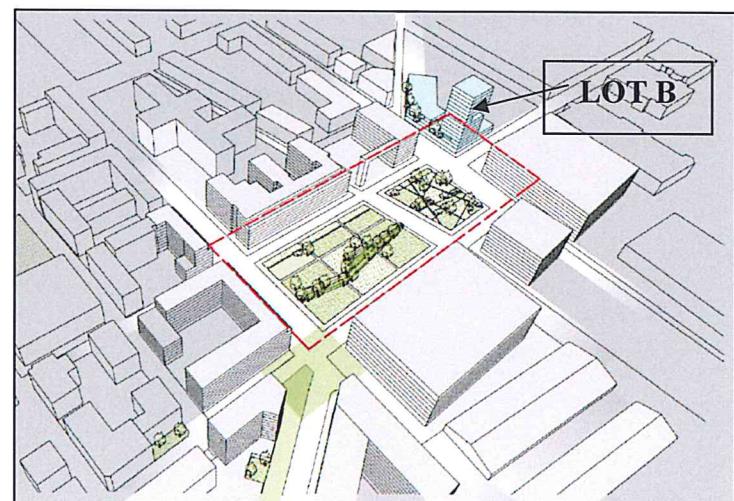
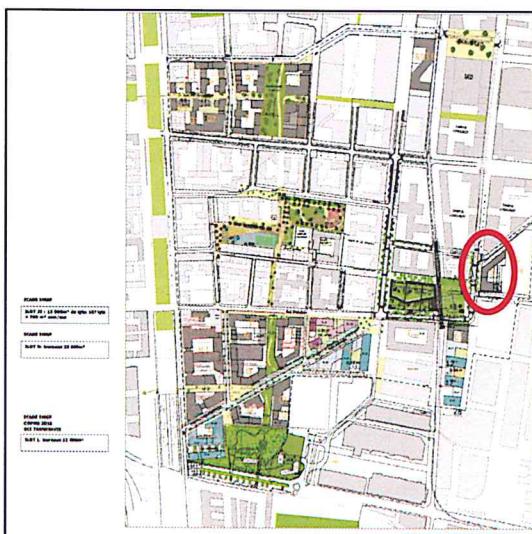
Le programme de la ZAC comprend :

- 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 Albertivillien.

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

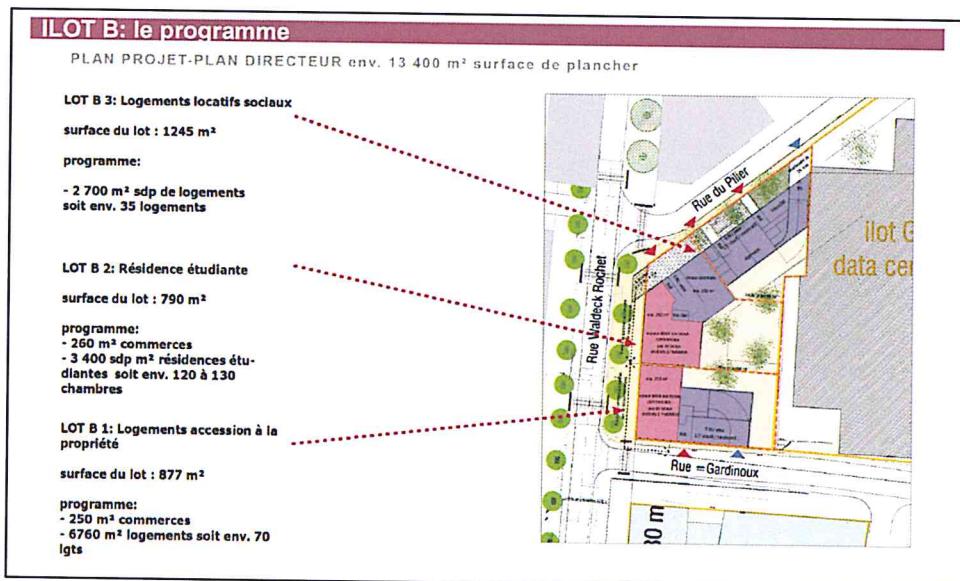
L'ilot B est donc situé à l'angle Nord Est de la place du Front Populaire.

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



jl

Comme le précise l'urbaniste de la ZAC, Christophe Denerier : « *Le projet urbain du secteur du Front Populaire situé à Aubervilliers est une opération majeur 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.

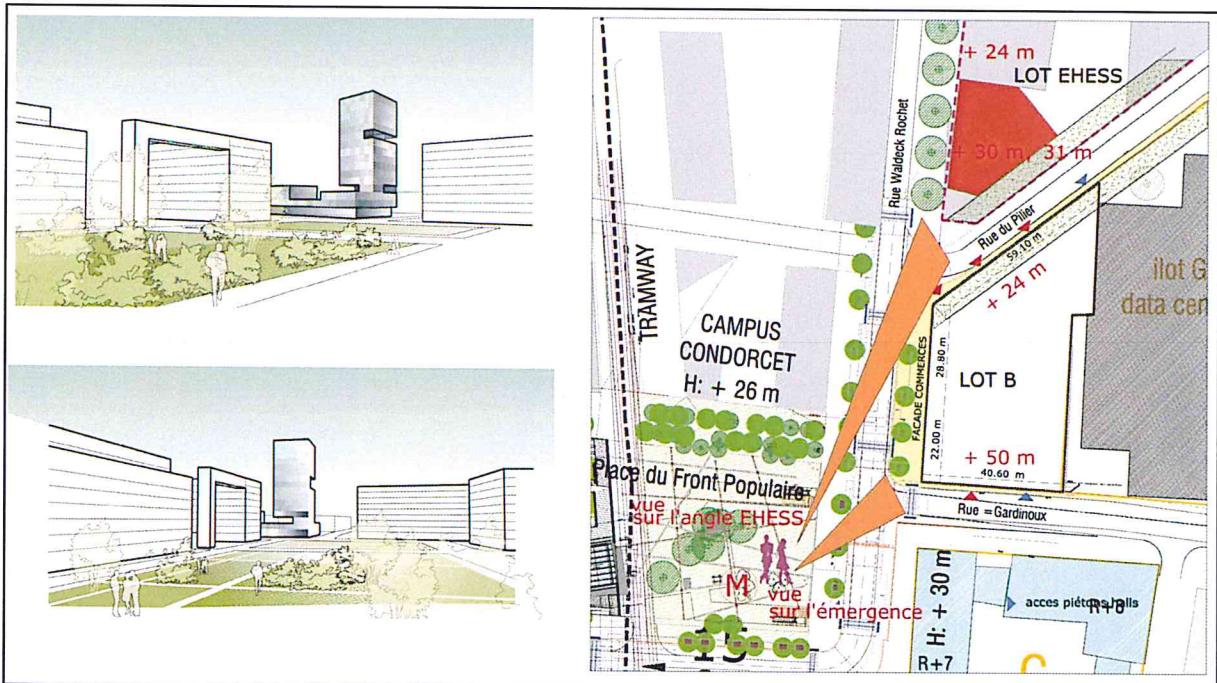
La composition urbaine de la Plaine Saint Denis-Aubervilliers repose sur la réalisation d'un grand espace central public (la place du Front populaire) qui devient un centre urbain, un pôle central de développement économique, universitaire et d'habitat.

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'ilot..... »



↓ijk

3- Modification du règlement

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

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 bâties sur voie et de cœurs d'ilot 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'ilot 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 ;

11/1

- 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 liée 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'ilot 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 variant 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 ...).

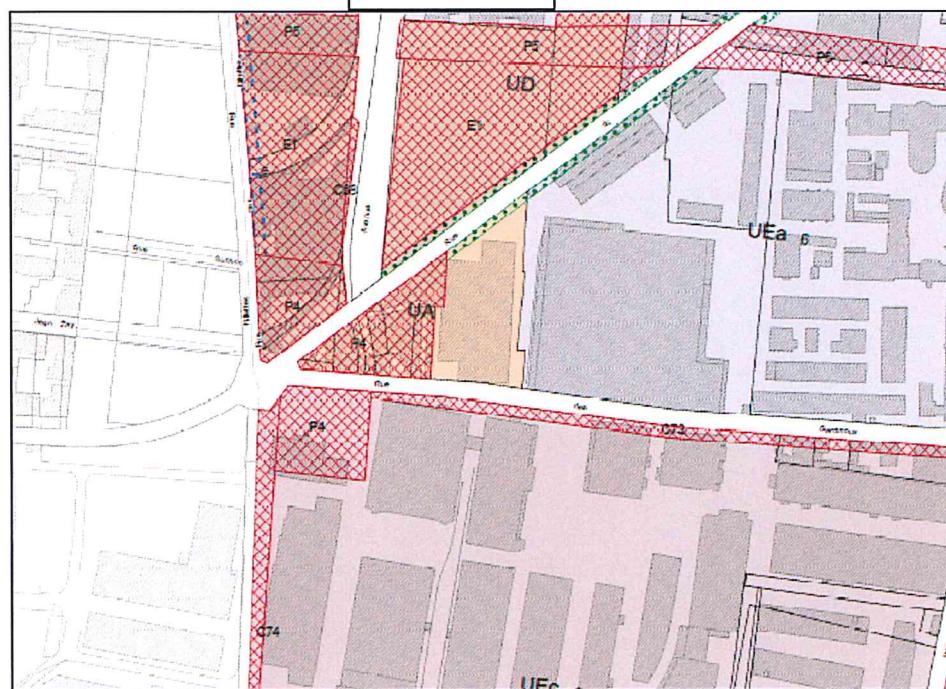
Pour toute plantation, les essences locales sont à privilégier et les espèces invasives à banir (cf liste des espèces des espèces végétales élaborée par l'OBDU).

13.5 Dispositions particulières

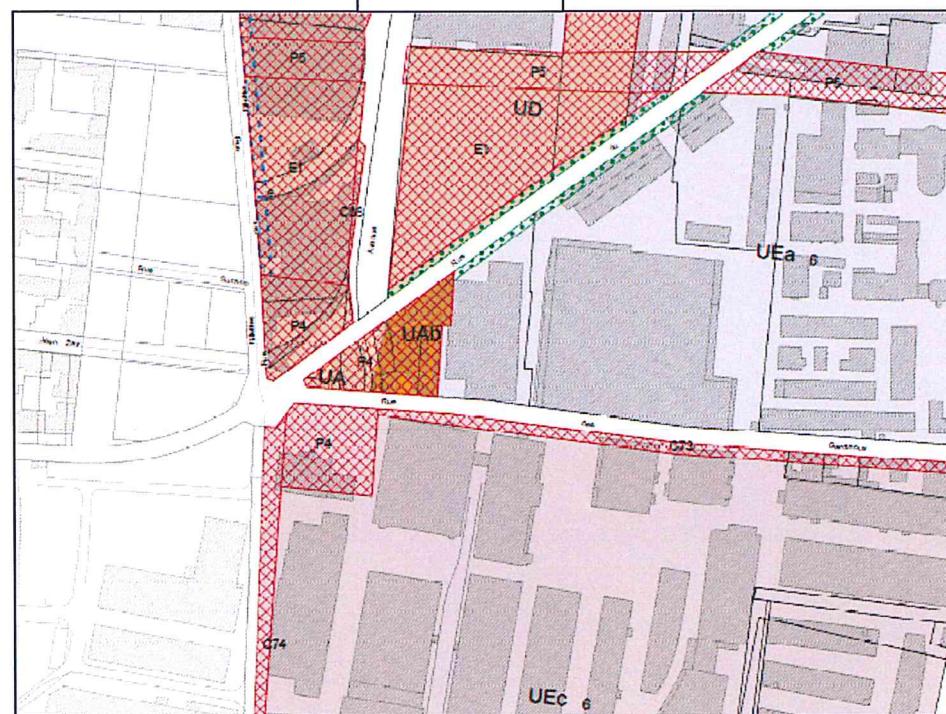
Pour les parcelles dévolues exclusivement dévolues à l'implantation des postes source électriques, 70 % des espaces libres devront être aménagés en surfaces végétalisées. (végétation arbuste).



PLU actuel



PLU futur



JPV