

## PLAN LOCAL D'URBANISME

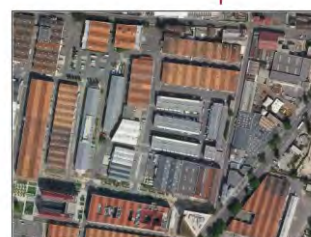
### Notice complémentaire au rapport de présentation

Arrêté le : 18 février 2010

Approuvé le : 21 octobre 2010

Modifié le : 15 décembre 2011 – 12 juillet 2012 – 23  
mai 2013 – 19 décembre 2013 – 27 novembre 2014  
– 15 janvier 2015 – 12 février 2015 – 2 avril 2015 –  
28 mai 2015 – 17 décembre 2015 – 27 juin 2017 – 19  
décembre 2017 – **9 avril 2019**

Mises en compatibilité par arrêté de DUP le : 11  
janvier 2013 – 13 février 2017 – 27 mars 2018 – 12  
décembre 2018





## SOMMAIRE

### PREAMBULE 5

|   |   |
|---|---|
| 1. INTRODUCTION                               | 5 |
| 2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage            | 5 |
| 3. L'objet du présent dossier de modification | 5 |
| 4. La procédure de modification du PLU        | 8 |

### PARTIE 1 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 12

|   |    |
|---|----|
| 1. Une reprise marquée de la croissance démographique | 12 |
| 2. Un tissu urbain historiquement mixte               | 14 |
| 3. Une ville très minérale                            | 18 |

### PARTIE 2 : MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 21

|   |    |
|---|----|
| 1. Mieux maîtriser la densité bâtie des opérations de constructions (en termes de gabarit, enveloppe, d'emprise au sol, de hauteur) | 21 |
| 2. Renforcer la végétalisation des espaces publics comme privés   | 24 |
| 3. Maîtriser le développement des secteurs à fort potentiel   | 25 |
| 4. Maintenir et développer les activités économiques dans le tissu urbain   | 26 |
| 5. Intégrer l'avancement des projets  | 29 |
| 6. Mettre en place des mesures pour contrôler la division des logements   | 33 |
| 7. Mettre à jour/actualiser les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme  | 33 |

### PARTIE 3 : PIECES DU PLU MODIFIEES 46



# PREAMBULE

## 1. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aubervilliers a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 21 octobre 2010.

Il a, depuis, fait l'objet de 12 modifications et de 4 mises en comptabilité. La dernière modification a été approuvée au Conseil de territoire du 19 décembre 2017. Cette modification simplifiée portait sur le lot B5 de la ZAC Canal, pour permettre la construction d'un programme immobilier de logements et d'activités rue Madeleine Vionnet (filet de hauteur porté à 28m au lieu de 25m).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Parallèlement à la présente procédure de modification, l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune a lancé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). La procédure a démarré mi-2017. L'approbation du PLUi est prévue début 2020.

La présente note a pour objet de présenter la **modification n°13** du PLU d'Aubervilliers.

## 2. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme d'Aubervilliers est menée par l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune sous l'autorité de :

**Monsieur Patrick BRAOUEZEC**

21, avenue Jules-Rimet  
93218 Saint-Denis Cedex

En lien avec la commune d'Aubervilliers sous l'autorité de :

**Madame Mériem DERKAOUI**

2 rue de la Commune de Paris  
93308 Aubervilliers cedex

## 3. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aubervilliers répond à la volonté :

- de mieux maîtriser la densité bâtie des opérations de constructions (en termes de gabarit, enveloppe, d'emprise au sol, de hauteur) ;
- de renforcer la végétalisation des espaces publics comme privés ;

- de maîtriser le développement des secteurs à fort potentiel (Pont de Stains) ;
- de faire évoluer le zonage de certains secteurs afin de permettre le maintien et le développement des activités économiques dans le tissu urbain ;
- d'intégrer l'avancement de projets, en particulier sur le secteur Port-Chemin Vert ;
- de mettre en place des mesures pour contrôler la division des logements ;
- de mettre à jour/actualiser les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme qui, pour certaines, n'ont pas été actualisées depuis 2010.

Plus précisément, elle se traduit par :

- Une réécriture du règlement de la zone UA (ville constituée ou à constituer, à vocation mixte) pour assurer, dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable, le rééquilibrage entre la production de logements et la production d'espaces verts privés,
- Une adaptation des règlements de la zone UA ainsi que de la zone UE (activités économiques) de manière à prévoir la végétalisation des toitures terrasse et une meilleure perception des espaces verts privés créés depuis l'espace public,
- La création d'une zone UG5 correspondant à la nouvelle ZAC « Port Chemin vert » et l'écriture du règlement correspondant à cette nouvelle zone ;
- Le changement de zonage de certains sites, de manière à permettre la réalisation d'équipements publics ou le maintien et le développement d'activités économiques ;

La modification n°13 va également permettre de compléter le dossier du PLU par :

- L'intégration dans les divers règlements, de dispositions veillant à encadrer la division de logements (instauration d'une servitude de taille minimale) ainsi que la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- L'intégration des dispositions issues de l'arrêté inter-préfectoral n°2017- 0325 du 13 février 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre » et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Drancy, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy, Rosny-sous-Bois, Fontenay-sous-Bois et Le Perreux-sur-Marne ;
- L'intégration des dispositions issues de l'arrêté préfectoral n°2018-0716 du 27 mars 2018 déclarant d'utilité publique la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Centre Moutier et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme à Aubervilliers ;
- L'intégration des délibérations prises par la Commission permanente du Conseil départemental les 23 février 2017 (suppression de l'emplacement réservé D5) et du 15 février 2018 (suppression de l'emplacement réservé D13) ;
- La prise en considération de l'étude de stratégie économique Pressensé par délibération du Conseil de territoire n°CT 18/1069 en date du 18 décembre 2018, instaurant un périmètre de sursis à statuer relatif à ladite étude ;

- L'intégration de la mise en compatibilité du PLU issue de la procédure intégrée pour le Logement de la tranche 1 du Fort d'Aubervilliers, approuvée par arrêté préfectoral n°2018-3251 en date du 12 décembre 2018, portant approbation de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes d'Aubervilliers et de Pantin dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement de la tranche 1 « secteur Jean Jaurès » de la zone d'aménagement concerté de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers, instaurant de nouvelles règles pour la zone UG4 (avec création de deux sous-secteurs : UG4a pour le secteur Zingaro et UG4b pour le secteur Jean Jaurès, correspondant à la tranche 1 du projet) – la mise en compatibilité ayant fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de territoire en date du 13 novembre 2018.
- la modification du plan de zonage :
  - création de la zone UG5 (ZAC Port Chemin vert), création de la zone UAf « hypercentre » à l'appui des modifications de règlement de la zone UA,
  - changements de zonages ponctuels sur des secteurs restreints,
  - suppression et ajouts de percées visuelles,
  - suppression, modification ou ajouts d'emplacements réservés et servitudes de localisation avec ajout de cotes pour les emplacements réservés de voirie,
  - zonage des voiries,
  - suppressions des zones de constructibilité limitée devenues caduques,
  - intégration des mises en compatibilité (création de la zone UAc - ZAC Centre Moutier, des zones UG4a et UG4b au sein du Fort d'Aubervilliers, modifications d'emplacements réservés...),
- la modification et le toilettage des annexes du PLU : documents graphiques (plan des dispositions particulières et plan des périmètres particuliers), notice explicative.
- la modification de l'annexe au règlement, notamment pour refléter les modifications entreprises dans le plan de zonage (mise à jour de la liste des emplacements réservés et servitudes de localisation)

La présente procédure modifie un grand nombre de documents mais ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme comme cela est précisé dans la présente notice explicative :

- pièce 4.1- Règlement ;
- pièce 4.2- Annexes du règlement ;
- pièce 4.3- Document graphique ;
- pièce 4.4- Plan des dispositions particulières ;
- les différentes pièces du dossier 5-Annexes.

Par ailleurs, les protections paysagères et patrimoniales ne sont pas impactées.

## 4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

### 4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, les adaptations prévues relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- modifient le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU respecte strictement ces dispositions et s'inscrit donc totalement dans le cadre d'une modification.

L'article L.153-41 stipule :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Les évolutions apportées au règlement du PLU d'Aubervilliers induisent une diminution des possibilités de construire en zone UA. La procédure est donc soumise à enquête publique et s'inscrit dans le cadre d'une modification de droit commun.

### 4.2. Le déroulement de la procédure

On trouvera ci-après le détail de la procédure de modification. **Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.**

#### 1 - Le lancement de la procédure

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'Etablissement public Territorial qui établit le projet de modification.



## 2 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique<sup>1</sup>

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7, L.153-39 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'Etat ;
- La Région ;
- Le Département ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-Saint-Denis ;
- La Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- Société du Grand Paris ;
- Service des Canaux de la Ville de Paris ;
- Ville d'Aubervilliers ;
- Ville de La Courneuve ;
- Ville de Pantin ;
- Ville de Paris ;
- Ville de Saint-Denis ;
- EPT Est Ensemble Grand Paris ;
- Métropole du Grand Paris
- Plaine Commune Développement ;
- Sequano Aménagement ;
- Grand Paris Aménagement ;
- Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;
- SOREQA ;
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France ;

Sont également consultés pour avis, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

## 3 - L'enquête publique

L'EPT prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué.

L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

---

<sup>1</sup> On notera que la procédure de modification ne nécessite pas la mise en œuvre d'une concertation préalable avec la population.

#### 4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération de l'EPT. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

##### 4.3. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- **La présente notice complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur** qui expose les motifs des changements apportés par la modification. Elle aura pour objet de décrire la nature des différentes modifications apportées au document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur :
  1. Elle propose un diagnostic permettant de comprendre le contexte de l'évolution, établi en tant que de besoin au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
  2. Elle démontre la compatibilité des évolutions concernées avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et expose les motifs des évolutions et leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.
- Le règlement d'urbanisme et ses annexes modifiés, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour répondre aux objectifs de la procédure de modification du PLU ;
- Le plan de zonage ainsi que le plan des dispositions particulières modifiés, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les évolutions de zonage et des prescriptions graphiques ;
- Les annexes du PLU mises à jour.

##### 4.4. Les textes réglementaires régissant la procédure

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme, notamment :

###### Article L.153-36 du code de l'urbanisme

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

###### Article L.153-37 du code de l'urbanisme

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

###### Article L.153-39 du code de l'urbanisme

*Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

*Article L.153-40 du code de l'urbanisme*

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

# PARTIE 1 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les éléments présentés ci-après viennent en complément du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme tel qu'approuvé en 2010.

Issus des données INSEE récentes (recensement de 2014 et premières données de 2015) et de l'étude réalisée par l'agence Catherine Tricot en novembre 2017 à la demande de la Ville d'Aubervilliers, ils permettent de donner un éclairage sur le contexte aubervillarien récent et de mieux comprendre les motivations de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.

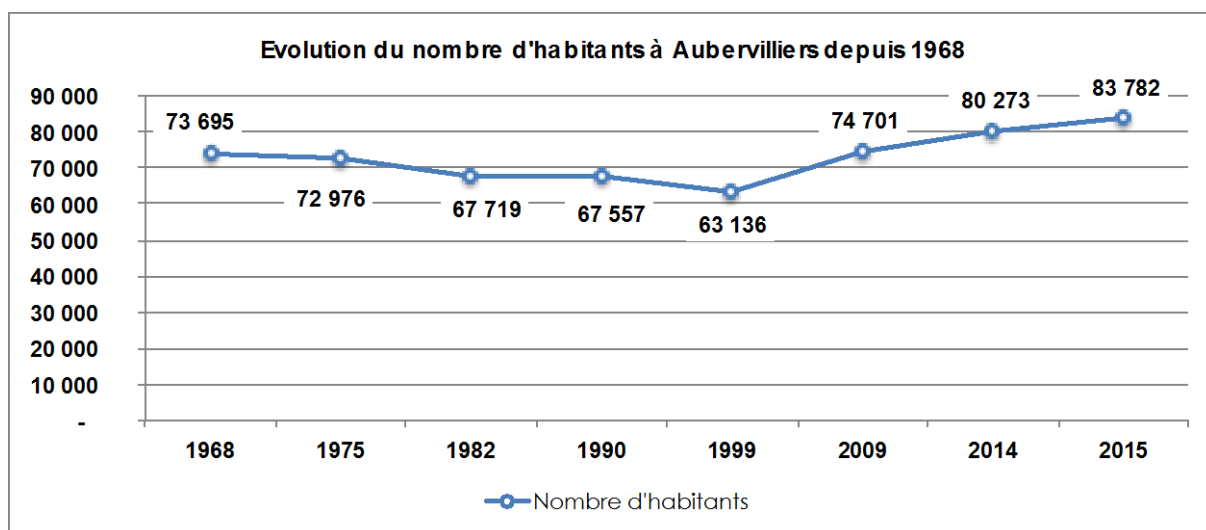
## 1. UNE REPRISE MARQUEE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Après une longue période de décroissance démographique, la Ville d'Aubervilliers a vu, depuis 1999, sa population augmenter de manière importante. Elle a ainsi gagné plus de 20 600 habitants depuis 1999.

Entre 1999 et 2009, la croissance démographique atteint 1,7% par an en moyenne et est due à la combinaison d'un solde naturel (1,5%) et d'un solde migratoire (0,2%) positifs.

Entre 2009 et 2014, la croissance ralentit légèrement (1,4% par an), mais reste très supérieure à la moyenne départementale (0,7% par an). Le solde migratoire est quasi nul (-0,1%). Seul le solde naturel contribue à la croissance de la population.

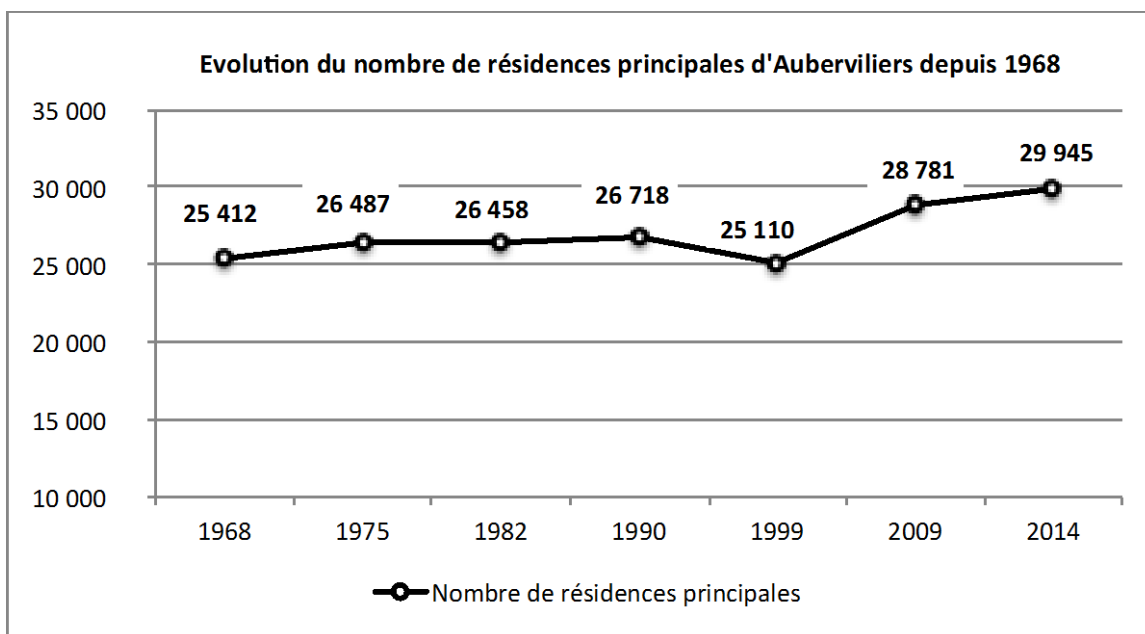
Les premières données disponibles pour l'année 2015 (populations légales uniquement) tendent à indiquer une forte reprise de la croissance, avec un gain de population de plus de 3 500 habitants en 1 an.



Source : INSEE, RP 2014, 2015

Cette forte croissance démographique est à mettre en lien avec une reprise marquée de la construction de logements.

Le parc de résidences principales a ainsi augmenté de plus de 4 800 logements entre 1999 et 2014.

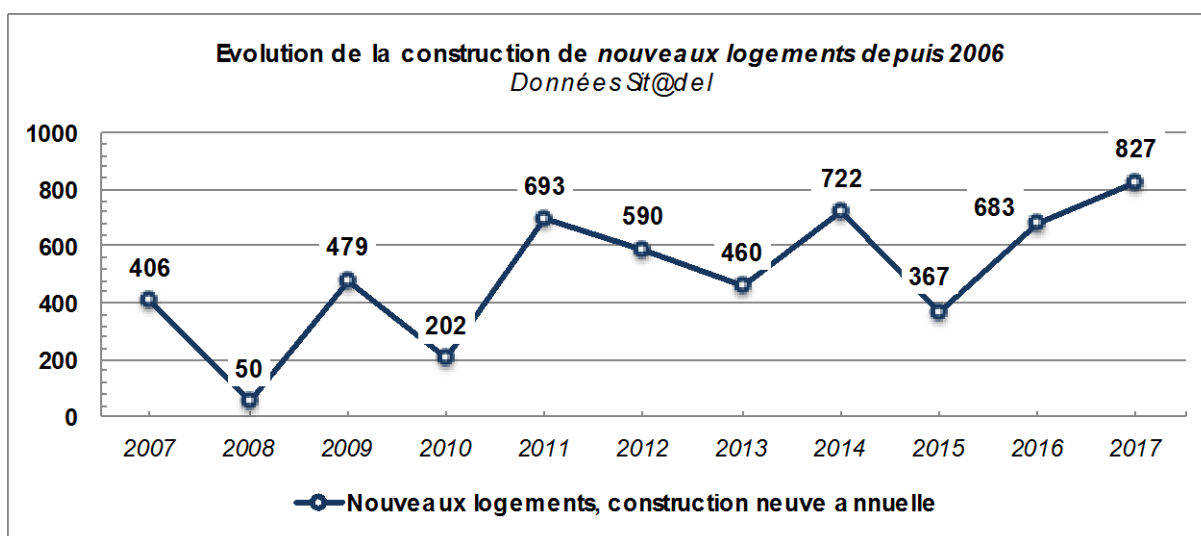


Source : INSEE, RP 2014

Le taux de vacance représente 5,9% du parc total de logements et traduit la forte tension que connaît le marché immobilier albertivillarien (10,9% en 1999).

Les données Sit@del sur la construction neuve mettent en évidence la forte accélération du nombre de logements commencés depuis 2011, suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Entre 2011 et 2017, 620 logements ont été commencés chaque année.



Source : Sit@del

La Direction de l'Urbanisme de la Ville d'Aubervilliers attend encore la livraison de plus de 1 000 logements en 2018 et plus de 2 000 en 2019, compte tenu des projets déjà connus (ZAC Port Chemin Vert notamment) et des permis déjà délivrés.

L'objectif de production de logements affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2010 était de 485 logements par an. Il a donc été largement dépassé, alors que la production d'équipements publics n'a pu suivre le même rythme.

Le rythme de production de logements prévisionnel pourrait aussi dépasser les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de 1 076 logements par an pour la commune d'Aubervilliers, hors NPNRU (6 471 logements hors NPNRU sur la période 2016-2021, avec 3 671 logements en périmètre de projet et 2 800 logements dans le diffus).

## 2. UN TISSU URBAIN HISTORIQUEMENT MIXTE

L'étude réalisée par l'Agence Catherine Tricot a mis en évidence la forte diversité des fonctions urbaines qui caractérise le tissu urbain albertivillarien.

Dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, des industries s'implantent à Aubervilliers, attirées par la présence de l'eau et notamment du canal, un peu foncier peu cher et la présence de voies ferrées qui confortent le canal.

La Ville connaît trois vagues d'industrialisation :

- les industries textiles qui assèchent les réserves d'eau (1840-1870) ;
- les industries chimiques (1850 et 1870) en liaison avec les abattoirs de La Villette ;
- les industries métallurgiques (1870 et 1914) tournées vers la Plaine-Saint-Denis.

Les industries ne s'implantent pas uniquement à l'Ouest du canal, mais également entre les deux polarités historiques que sont le centre bourg et les Quatre Chemins.

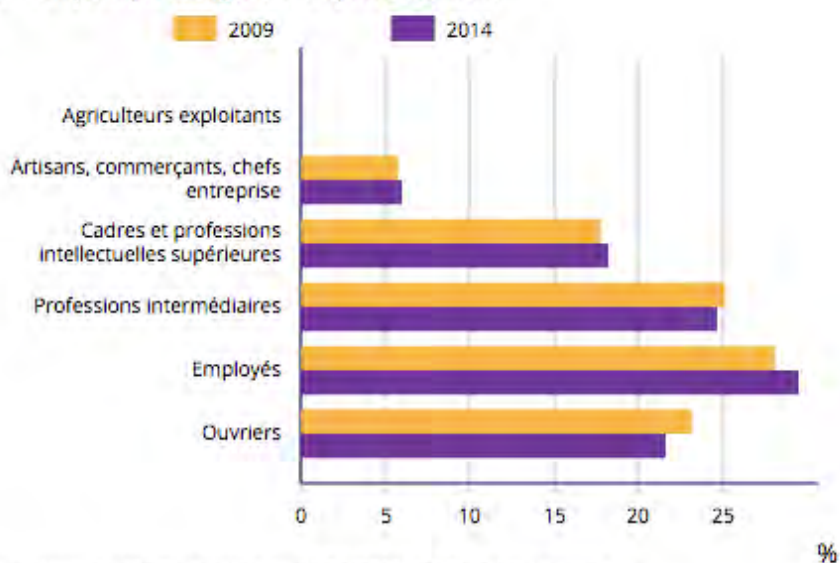
Au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, le territoire d'Aubervilliers continue à attirer des entreprises industrielles ou artisanales. Celles-ci se retrouvent progressivement imbriquées dans le tissu urbain constitué. Elles contribuent à faire d'Aubervilliers une ville active et pas uniquement résidentielle.

Encore aujourd'hui, avec 30 208 emplois en 2014, Aubervilliers a un taux d'emploi de 0,8 emploi par actif, supérieur à celui de la Seine-Saint-Denis (0,74).

Néanmoins, Aubervilliers perd progressivement son caractère de ville industrielle et artisanale au profit du tertiaire. La part des emplois « ouvriers » a ainsi diminué entre 2009 et 2014 au profit des emplois de la catégorie « employé ».

Au sein de la population active, cette mutation n'est pas encore perceptible. Au contraire, Aubervilliers s'affirme comme une ville ouvrière avec une augmentation de la catégorie socio-professionnelle « ouvriers » au sein de la population active.

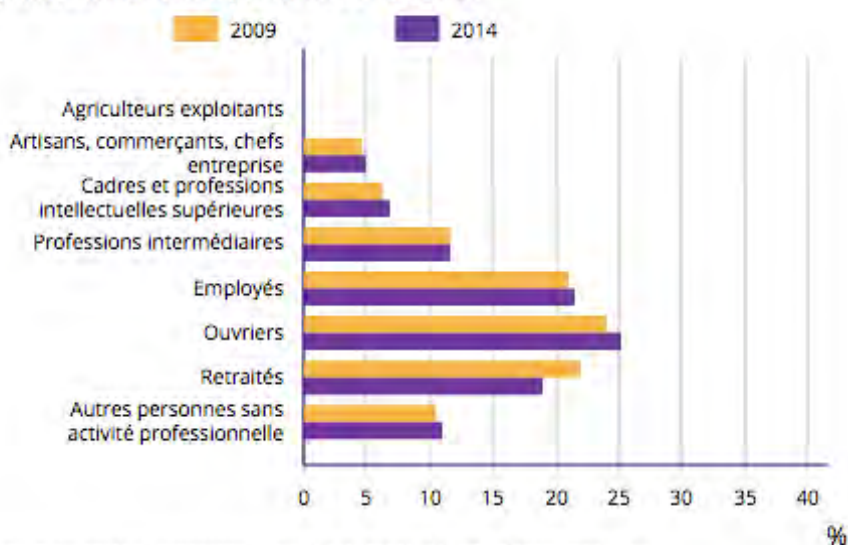
### EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) lieux de travail exploitations complémentaires.

Source : INSEE, RP 2014

### FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



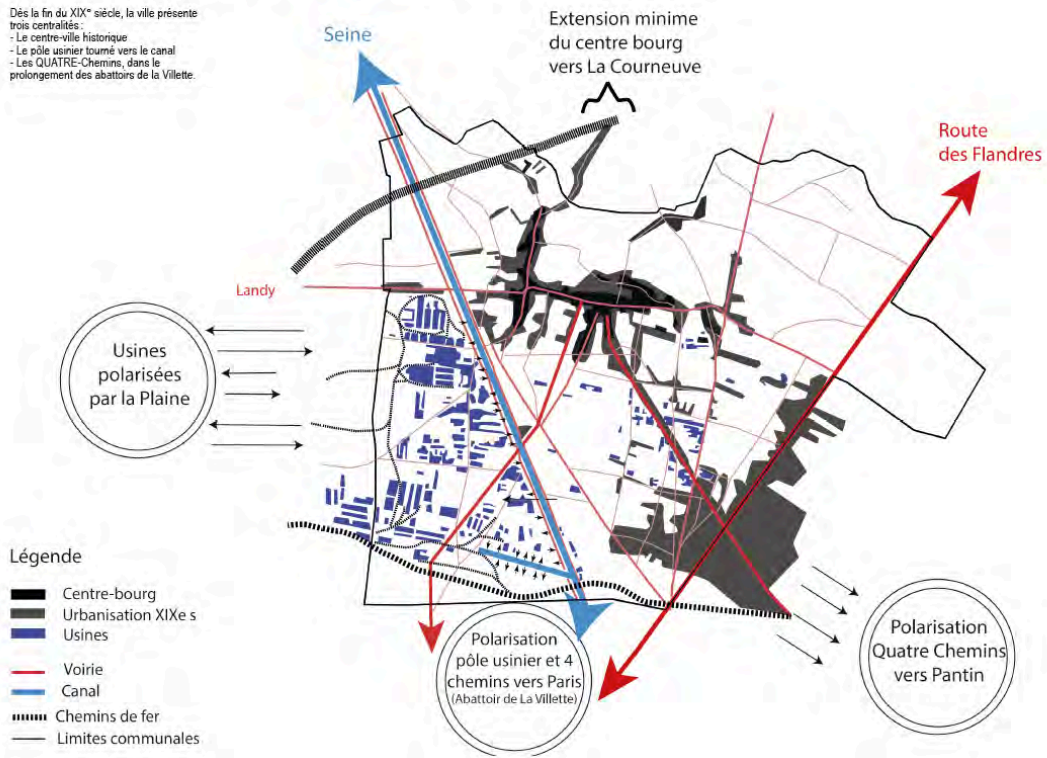
Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

Source : INSEE, RP 2014

## XIX<sup>E</sup> SIÈCLE : DEUX PÔLES URBAINS HISTORIQUES

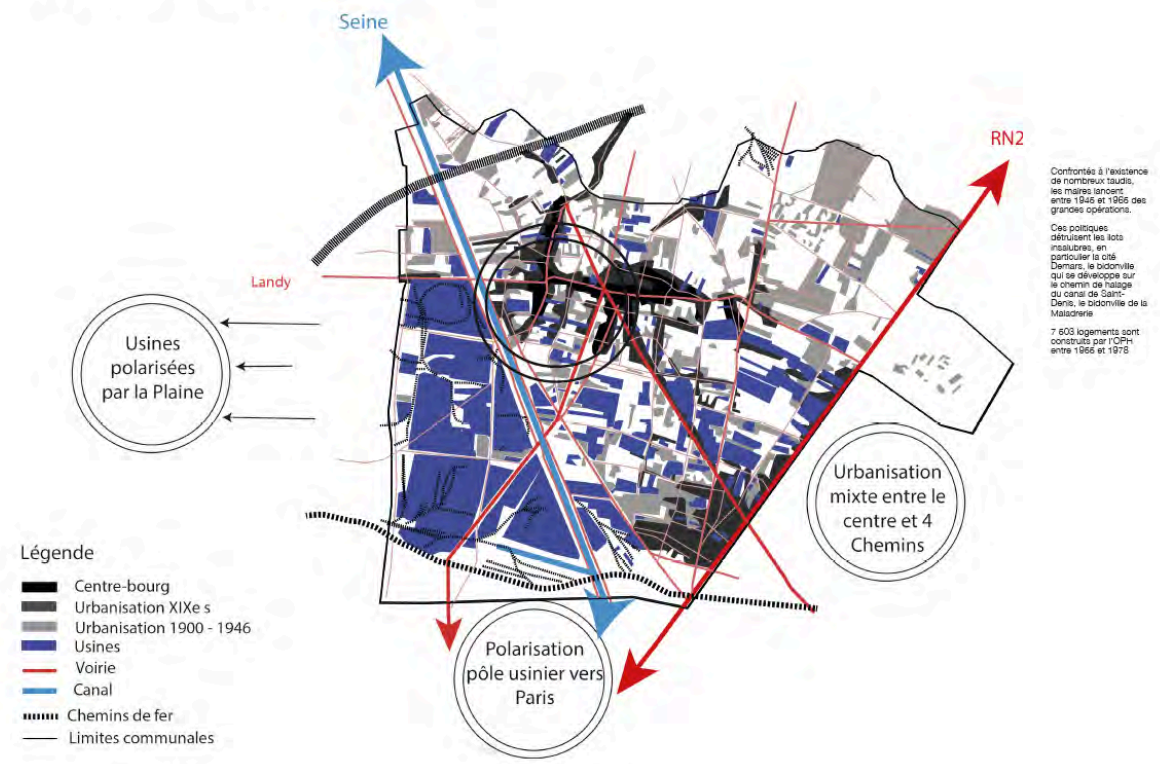
Dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la ville présente trois centralités :

- Le centre-ville historique
- Le pôle usinier tourné vers le canal
- Les QUATRE-Chemins, dans le prolongement des abattoirs de La Villette.



Aubervilliers à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle - Source : Aubervilliers 2030, Agence Catherine Tricot

## LES CENTRALITÉS S'ÉTENDENT



Aubervilliers dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle - Source : Aubervilliers 2030, Agence Catherine Tricot



## UN TISSU URBAIN MÉLANT INDUSTRIE ET HABITAT



1970, la carte des activités industrielles diffuses dans le tissu de la ville

*Aubervilliers en 1870 - Source : Aubervilliers 2030, Agence Catherine Tricot*

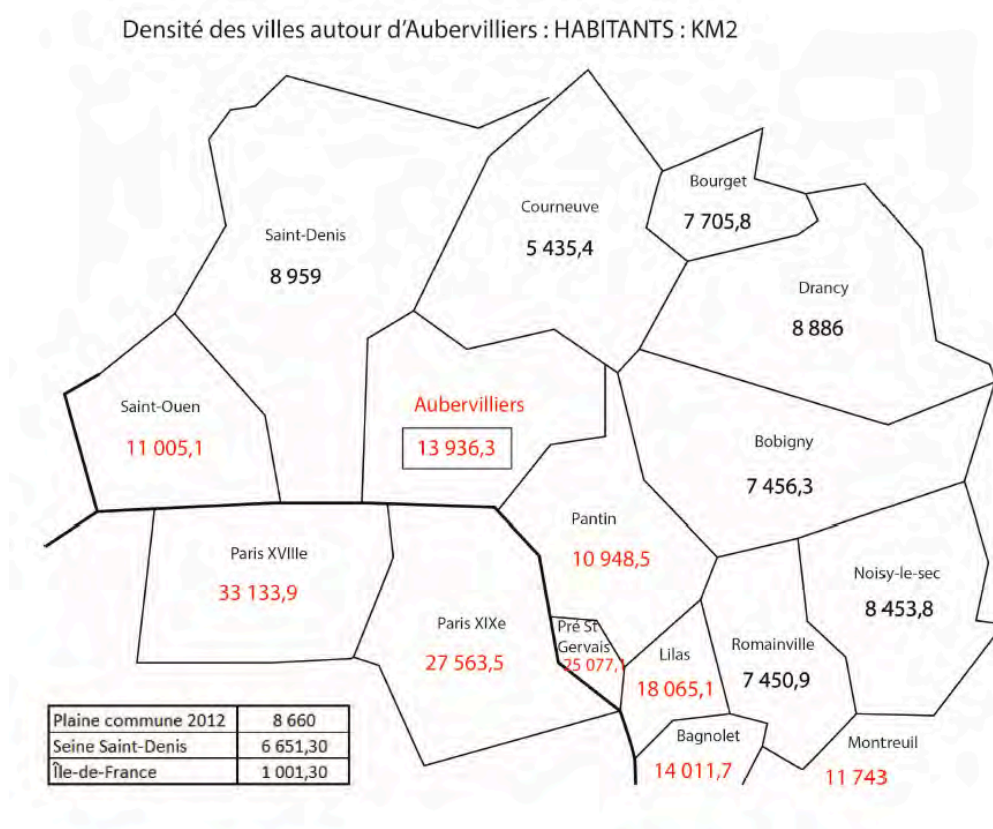
## UNE VILLE ACTIVE



*Aubervilliers aujourd'hui - Source : Aubervilliers 2030, Agence Catherine Tricot*

### 3. UNE VILLE TRES MINERALE

Avec 13 936 habitants par km<sup>2</sup>, Aubervilliers se situe dans la moyenne haute de la 1<sup>ère</sup> couronne.



Source : Aubervilliers 2030, Agence Catherine Tricot

Aubervilliers est une commune presque entièrement urbanisée, comme l'indique le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France, repris ci-après.



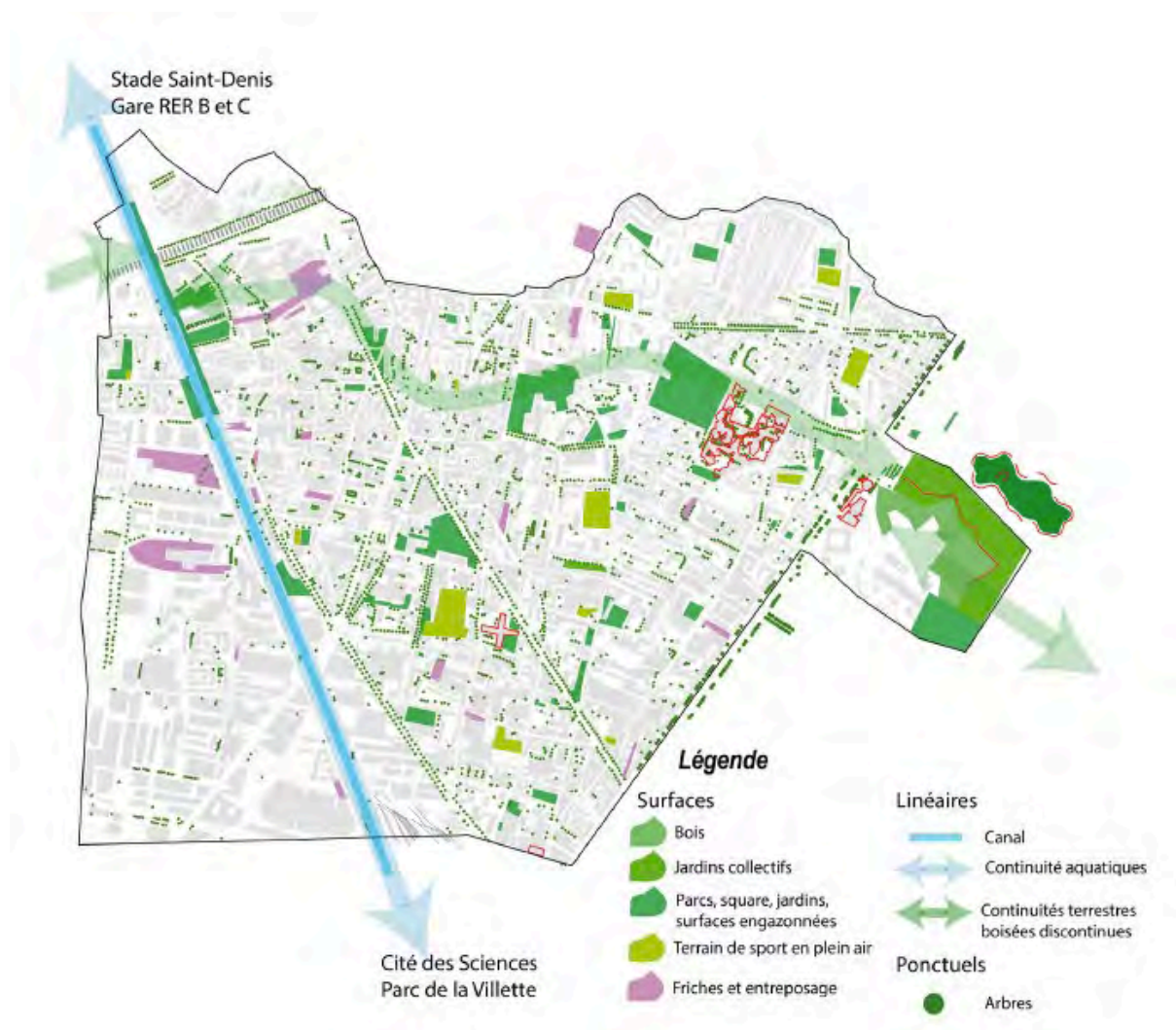
Source : IAU

Avec 9,60% d'espaces ouverts artificialisés (55,62ha), Aubervilliers, est la moins bien dotée des communes de Plaine Commune en espaces de respiration au sein de son tissu urbain.

Espaces ouverts artificialisés 2012

|                      | Espace ouvert artificialisé<br>(Espaces verts, terrains de sport et vacants, cimetières) | en hectares |
|----------------------|--|-------------|
| Aubervilliers        | 9,60%  | 55,62       |
| La Courneuve         | 31%  | 230,97      |
| Épinay s/ Seine      | 12,84%   | 58,83       |
| Île Saint-Denis      | 18,20%   | 31,73       |
| Pierrefitte s/ Seine | 16,55%   | 56,49       |
| Saint-Denis          | 14,93%   | 184,81      |
| Saint-Ouen           | 13,86%   | 59,68       |
| Stains               | 30%  | 163,82      |
| Villetaneuse         | 32,36%   | 74,62       |
| Plaine Commune       | 19,32%   | 916,57      |

Espaces ouverts : espaces verts urbains (dont jardins d'habitat), Espaces ouverts sportifs, Cimetières, Surfaces engazonnées, terrains vacants.



Source : Aubervilliers 2030, Agence Catherine Tricot

Avec seulement 1,3m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, Aubervilliers est loin d'atteindre l'objectif de 10m<sup>2</sup> par habitant fixé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté en 2013.

|                 | M2 d'espaces verts/habitant |
|-----------------|-----------------------------|
| Aubervilliers   | 1,3 m2                      |
| Paris hors bois | 2,4 m2                      |
| Paris avec bois | 14,5 m2                     |
| Plaine Commune  | 11,9 m2                     |
| Objectifs SDRIF | 10 m2                       |

100 500 m2 d'espaces verts  
13 m2 par albertvillanien contre 2,4 pour Paris  
et 11,9 pour Plaine Commune.

Source : Aubervilliers 2030, Agence Catherine Tricot

Le manque d'espaces verts et la forte imperméabilisation des sols étaient déjà constatés dans l'état initial de l'environnement du PLU de 2010. Des mesures étaient destinées à y remédier avec la création de zones de renaturation et de zones UV pour des projets de création de jardins, notamment le long du Canal.

A l'issue d'une phase de concertation avec les habitants en 2016 (Conférences citoyennes), l'insuffisance de la végétalisation a été de nouveau pointée et la municipalité s'est engagée à créer 10 ha de squares et jardins supplémentaires en 10 ans ainsi qu'à la plantation de 500 arbres.

Si le PLU actuel a permis une production d'espaces verts privés et contribué à une certaine désimperméabilisation des sols, ces résultats sont peu visibles depuis l'espace public : en effet, la constitution de fronts bâtis sur rue offre peu de vues sur les cœurs d'îlots verts. Une modification du PLU a tenté de résoudre cette limite en imposant la création de percées visuelles indiquées sur le document graphique du PLU.

## PARTIE 2 : MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aubervilliers répond à la volonté :

- de mieux maîtriser la densité bâtie des opérations de constructions (en termes de gabarit, enveloppe, d'emprise au sol, de hauteur) ;
- de renforcer la végétalisation des espaces publics comme privés ;
- de maîtriser le développement des secteurs à fort potentiel (Pont de Stains) ;
- de faire évoluer le zonage de certains secteurs afin de permettre le maintien et le développement des activités économiques dans le tissu urbain ;
- d'intégrer l'avancement de projets, en particulier sur le secteur Port-Chemin Vert ;
- de mettre en place des mesures pour contrôler la division des logements ;
- de mettre à jour/actualiser les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme qui, pour certaines, n'ont pas été actualisées depuis 2010.

### 1. MIEUX MAITRISER LA DENSITE BATIE DES OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS (EN TERMES DE GABARIT, ENVELOPPE, D'EMPRISE AU SOL, DE HAUTEUR)

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 indiquait, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) un objectif annuel de production de logements de 485 logements par an.

Cet objectif visait à répondre à l'effort majeur de construction à mener sur le territoire francilien, exprimé dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, tout en favorisant une renaturation des sols, ayant une incidence positive sur la santé et le climat.

Dans ce même PADD, la population d'Aubervilliers était estimée à 80 000 habitants à l'horizon 2014.

Les dernières données INSEE disponibles indiquent que ces objectifs ont été largement dépassés. Ainsi, en 2015, la population atteint 83 782 habitants (population légale 2015).

Le rythme de construction de logements a été très supérieur à celui attendu avec une moyenne annuelle de 620 logements depuis l'approbation du PLU.

La production d'équipements publics ne peut suivre un tel rythme de construction de logements et de croissance démographique.

Il convient donc de modifier le règlement, notamment celui de la zone UA (*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*) qui couvre 27,5% du territoire communal, afin :

- qu'il soit en concordance avec les objectifs affichés dans le PADD ;
- qu'il respecte toujours les exigences de construction de logements de l'Etat : c'est notamment pour cette raison que des règles spécifiques ont été définies pour les parcelles de moins de 500m<sup>2</sup> qui constituent un potentiel de densification non négligeable à Aubervilliers, ainsi que pour l'hypercentre qui a fait l'objet d'un classement en UAf ;
- tout en répondant aux attentes des Aubervillariens, en promouvant des formes urbaines plus respectueuses de l'existant et offrant des espaces de respiration ;
- que la croissance démographique corresponde à la capacité de financement de la commune en matière d'équipements.

Pour ce faire, les évolutions suivantes ont été apportées au document graphique 4-3 Plan de zonage :

- Un secteur UAf, correspondant à l'hypercentre d'Aubervilliers a été délimité afin de tenir compte de la spécificité du tissu urbain le long de ces axes historiques (implantation des constructions à l'alignement) ;
- Les filets de hauteur ont été supprimés au profit d'une règle des hauteurs en fonction du gabarit de la voie.

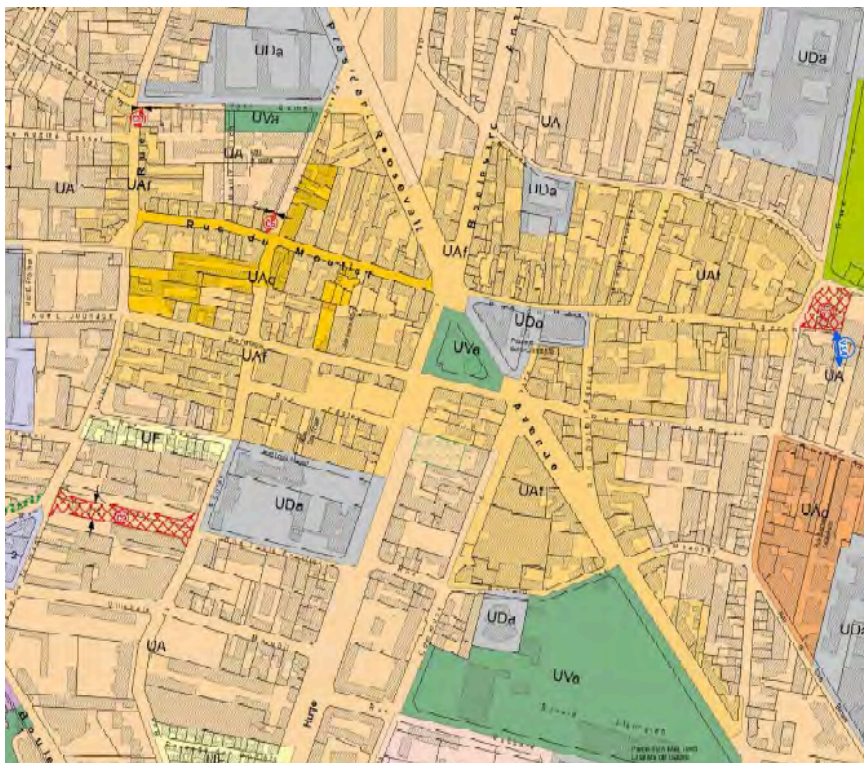
Ainsi qu'au règlement de la zone UA :

- Une réduction de la profondeur de la bande constructible principale : de 25m à 20m (article 6) ;
- Des espaces de respiration de 8m de large imposés pour les façades dont le linéaire est supérieur à 25m pour créer des percées visuelles sur les cœurs d'îlot (article 6) ;
- Des redents imposés sur 40% des façades pour créer des espaces paysagers visibles depuis le domaine public (article 6) ;
- Les voies privées, ainsi que les voies publiques dont la largeur est inférieure à 8m ne déclenchent plus l'application d'une bande de constructibilité offrant des droits à construire disproportionnés par rapport à l'emprise, restreinte, des espaces de respiration (article 7) ;
- Au-delà de la bande principale, des retraits plus importants par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
- La distance entre deux constructions au sein d'une même unité foncière a été augmentée afin de préserver des espaces de respiration et de permettre un ensoleillement satisfaisant des différentes constructions. Des règles différenciées ont été prévues au sein de la bande principale et au-delà, pour tenir compte des gabarits différents attendus dans ces deux bandes (densité plus forte à l'avant de la parcelle et dégressive en fond de parcelle) (article 8) ;
- Une emprise au sol dégressive : 80% dans la bande de 20m, 30% dans la bande de 20m à 50m, 10% au-delà de 50m (article 9) ;
- Une suppression des filets de hauteur et une définition de la hauteur en fonction du gabarit de la voie pour un rapport à l'espace public plus cohérent, avec une hauteur maximale à 25m (article 10) ;
- Des hauteurs dégressives : plus importantes en front de rue et plus basses en cœur d'îlot (9m à l'égout du toit et 11m au faitage et 9,50m à l'acrotère) (article 10) ;
- Un système d'épannelage est mis en place pour les constructions dont le linéaire de façade est supérieur à 30m afin d'atténuer l'effet massif de ces constructions depuis l'espace public (article 10) ;
- Une réglementation plus stricte des balcons sur le domaine public afin d'éviter la multiplication des balcons en vis-à-vis sur des voies publiques déjà étroites (article 11) ;

- 35% minimum de la parcelle traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre, excepté pour les parcelles de moins de 500m<sup>2</sup> où seuls 25% d'espaces végétalisés sont imposés (article 13).



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

## 2. RENFORCER LA VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS COMME PRIVES

Le manque d'espaces verts et la forte imperméabilisation des sols étaient déjà constatés dans le diagnostic du PLU de 2010 : le rapport de présentation du PLU évalue la surface d'espaces verts ouverts au public à 1,15 m<sup>2</sup> par habitant. Des mesures étaient destinées à y remédier avec la création de zones de renaturation et de zones UV pour des projets de création de jardins, notamment le long du Canal.

A l'issue d'une phase de concertation avec les habitants en 2016 (Conférences citoyennes), l'insuffisance de la végétalisation a été de nouveau pointée et la municipalité s'est engagée à créer 10 ha de squares et jardins supplémentaires en 10 ans ainsi qu'à la plantation de 500 arbres.

Si le PLU actuel a permis une production d'espaces verts privés et contribué à une certaine désimperméabilisation des sols, ces résultats, encore insuffisants, sont peu visibles depuis l'espace public : en effet, la constitution de fronts bâtis sur rue offre peu de vues sur les cœurs d'îlots verts. Une modification du PLU a tenté de résoudre cette limite en imposant la création de percées visuelles indiquées sur le document graphique du PLU.

Le PLU en vigueur imposait déjà des espaces végétalisés. Mais la règle telle qu'elle était rédigée était, au final, peu contraignante puisque le pourcentage était défini en fonction des « *espaces devant rester libres de construction en application de l'article 9.1 (...)* » et non en fonction de la surface de l'unité foncière.

Le règlement a également été modifié pour atteindre cet objectif :

- En zones UA, UB, UC, UE et UF, le règlement (article 13) impose désormais la végétalisation des toitures terrasses sur au moins 50% de leur surface avec une épaisseur minimale de 0,40m de terre végétalisée ;
- En zone UA (article 13), l'augmentation du pourcentage de la parcelle devant être traitée en espaces verts et la définition d'un coefficient minimal d'espaces de pleine terre contribuent également à limiter l'imperméabilisation des sols, y compris dans les secteurs les plus denses ;
- En zones UA et UE (article 13), le règlement des secteurs de renaturation a été revu. En effet, la règle proposée hors secteur de renaturation est désormais plus contraignante que ce qui existait dans les secteurs de renaturation. La Ville a souhaité réaffirmer ces secteurs de renaturation dans la modification de son PLU et a donc renforcé les exigences environnementales en imposant un arbre de moyen développement (arbre doté d'un tronc et dont la cime atteint 8 à 15 mètres de haut à plein développement) par tranche de 150m<sup>2</sup> d'espace végétalisé en pleine terre ; le tronc devant être planté en respectant une distance minimum de 5m par rapport aux constructions.
- En zone UE (article 13), de la même manière, le pourcentage d'espaces végétalisés n'est plus défini en fonction de la superficie des espaces devant rester libres de toute construction, mais en fonction de la surface de l'unité foncière. 20% de la surface de l'unité foncière doivent désormais être végétalisés en UEa, 30% en UEb et 20% en UEc ;
- En zone UE (article 11), une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots végétalisés doit également être prévue.



### 3. MAITRISE LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS A FORT POTENTIEL

Avec l'arrivée prochaine du métro 12 (station Aimé Césaire), le secteur du Pont de Stains connaît une forte pression foncière.

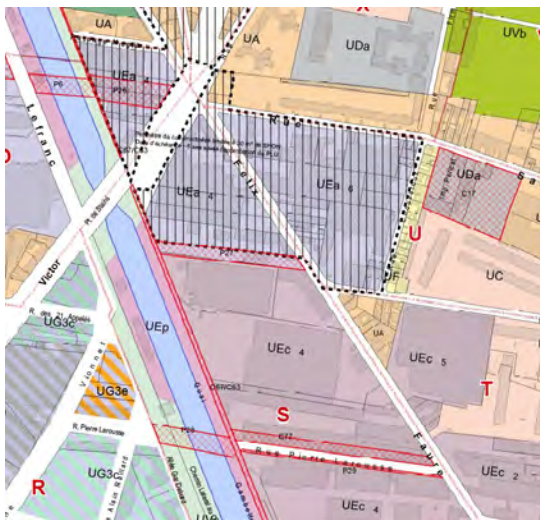
La Ville d'Aubervilliers souhaite réaffirmer la vocation économique de ce secteur. Néanmoins, le classement actuel de certains secteurs stratégiques en UEa (activités industrielles et artisanales) semble trop restrictif, de même les droits à construire en UEb, notamment l'emprise au sol, ne permettent pas aux projets de sortir de terre dans ces secteurs au foncier très spécifique (parcellaire laniéré). Il semble nécessaire d'uniformiser les emprises au sol dans tous les secteurs de la zone UE afin d'offrir les mêmes potentialités de développement.

Dans le cadre de la présente modification, il est donc proposé de faire évoluer le zonage UEa :

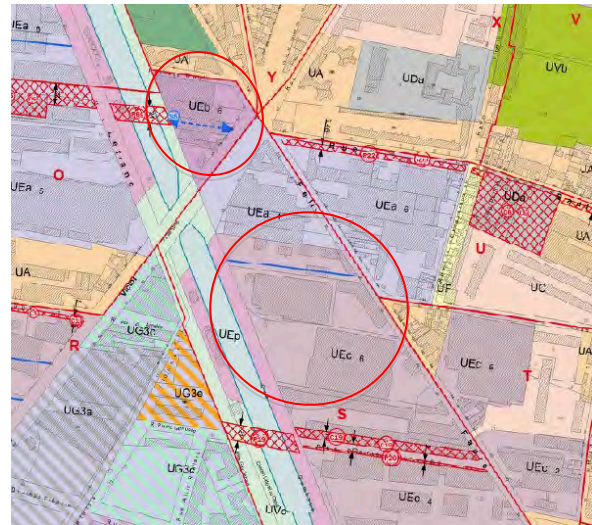
- vers un zonage UEc (activités de toute nature) qui permet également le développement d'une activité de bureaux sur une partie de l'îlot sud avec une modification de la hauteur sur l'ensemble du zonage UEc de cet îlot ;
- vers un zonage UEb (bureaux, accompagnés éventuellement de commerce en rez-de-chaussée) sur la partie nord.

Les modifications suivantes ont été apportées au document graphique et concernent :

- L'îlot Canal-Hugo-Moglia ;
- L'extrémité Nord du boulevard Félix Faure ;



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

Le règlement du secteur UEb a également été modifié ainsi :

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions (article 9) est désormais limité à 70% dans le secteur UEb, comme dans les secteurs UEa et UEc.

#### 4. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN

Le diagnostic territorial a mis en évidence la richesse du tissu urbain albertivillarien où s'imbriquent logements, industries, artisanat, commerces, équipements...

Les activités économiques, en particulier l'industrie, très présentes à Aubervilliers depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle sont, encore aujourd'hui, un élément constitutif de l'identité communale.

Néanmoins, la proximité immédiate de Paris, la desserte en transports en commun qui va encore s'améliorer dans les années à venir avec l'extension de la ligne 12 du métro et le réseau de transport public du Grand Paris, font d'Aubervilliers un territoire particulièrement attractif pour la construction de logements. Cette forte pression de l'immobilier de logements menace le tissu économique albertivillarien.

De nombreuses entreprises existantes dans le tissu urbain ont été classées en UA dans le PLU approuvé en 2010. La zone UA correspond à 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* ». Ce classement fragilise les activités existantes et encourage leur mutation vers de l'habitat, alors que cela n'était pas l'objectif visé.

Ainsi, si le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souhaitait voir évoluer certaines activités se trouvant dans des îlots occupés également par de l'habitat, il indiquait que « *la mutation de ces activités (devait permettre) de rechercher une meilleure intégration des activités dans de tels îlots :*

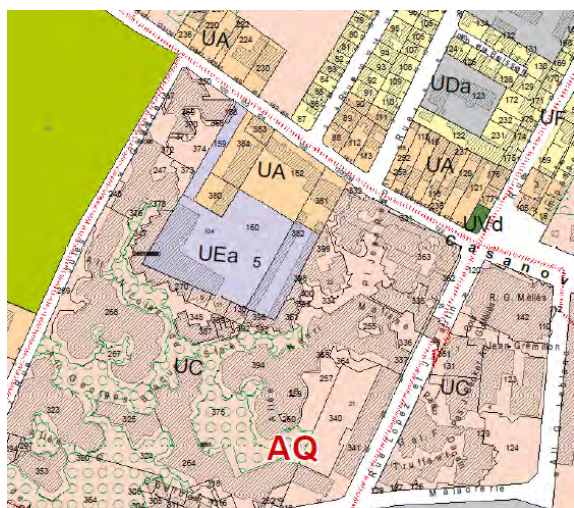
- *soit, par la substitution totale des emprises des grandes entreprises existantes par des ensembles de petites et moyennes entreprises, en phase avec le quartier environnant*
- *soit en imposant que les activités présentes dans les îlots soient maintenues sous réserve de leur compatibilité avec les autres usages dont l'habitat. »*

Une analyse exhaustive du tissu albertivillarien est menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin d'identifier les îlots à vocation d'activités à préserver et ceux qui peuvent muter. Elle permettra la mise en œuvre d'outils règlementaires adaptés pour la protection des îlots à vocation d'activités sur l'ensemble des territoires des communes de Plaine Commune.

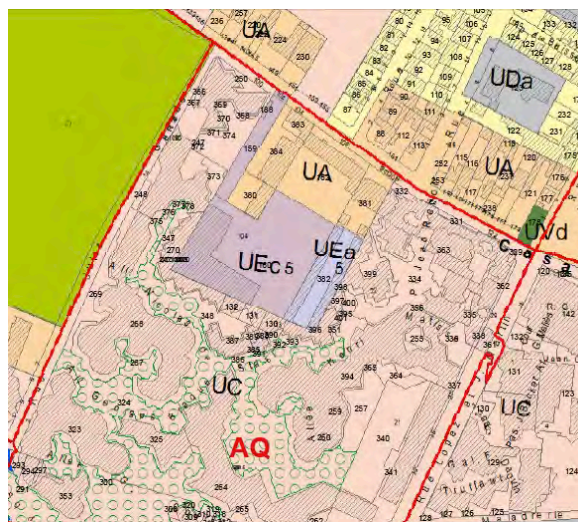
En attendant l'approbation du PLUi et en cohérence avec les objectifs du PADD, la présente modification vise donc à faire évoluer le zonage de certains îlots, aujourd'hui à vocation économique et qui connaissent une forte pression pour la construction de logements.

Les modifications suivantes ont été apportées aux documents graphiques (4-3 Plan de zonage et 4-4 Plan des dispositions particulières) :

- site d'activité situé rue Danielle Casanova : classement d'un site d'activité, classé actuellement en UEa5, en zonage UEc5

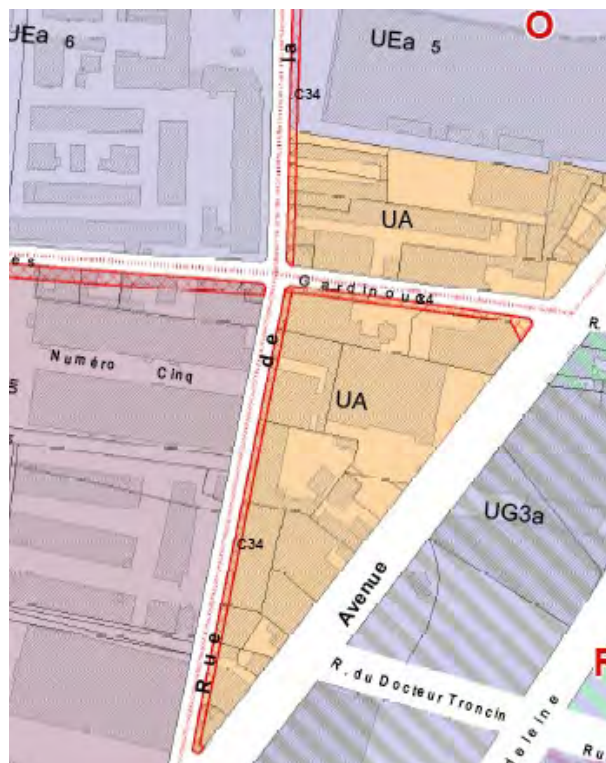


Plan de zonage – PLU approuvé en 2010

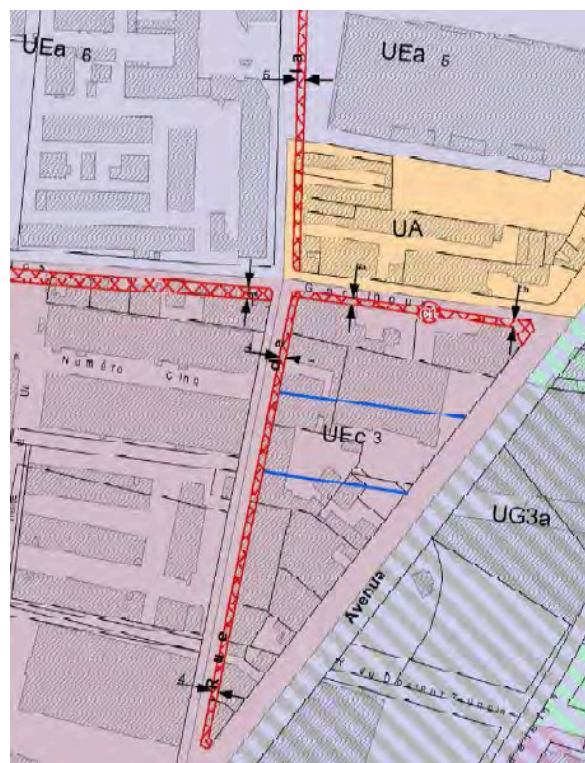


Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

- rue de la Haie Coq / rue des Gardinoux : classement d'un îlot, actuellement en UA et à vocation d'activités, en UEc3 (activités de toute nature) et identification de deux percées visuelles à créer. Les filets de hauteur existants et identifiés sur le document 4-4 Plan des dispositions particulières ont également été supprimés, les hauteurs étant réglementées à l'article 10 du règlement pour les zones UE.

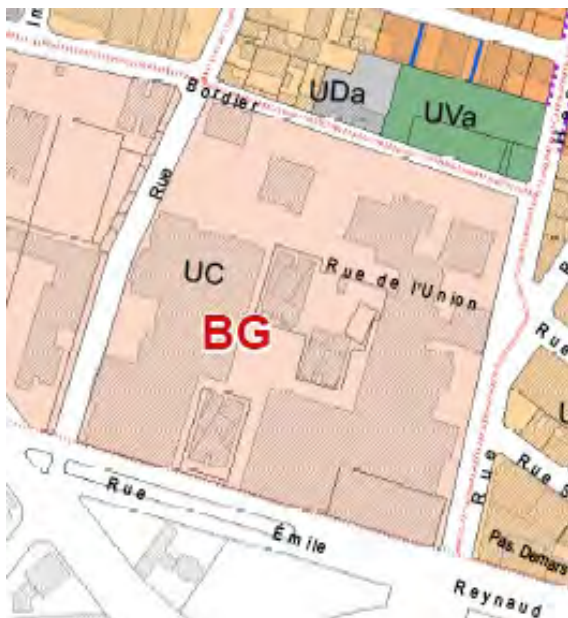


Plan de zonage – PLU approuvé en 2010

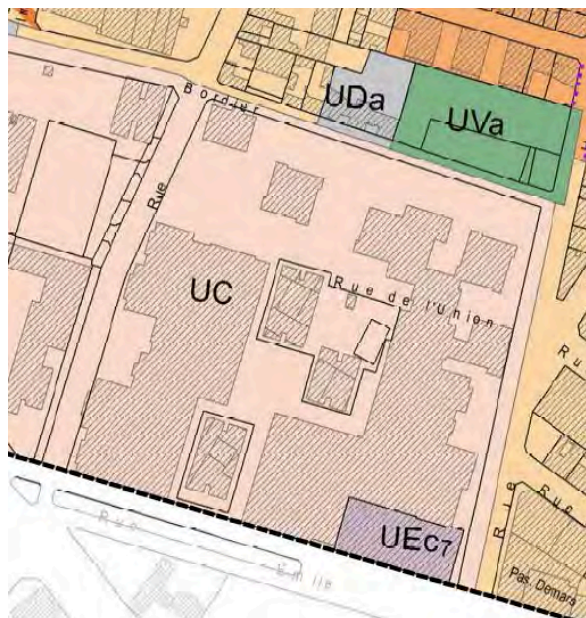


Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

- Tour La Vilette : cet immeuble de grande hauteur (IGH) a aujourd'hui une vocation d'activités. La Ville souhaite pérenniser cette vocation en inscrivant la tour dans un zonage dédié à l'activité économique UEc7 (activités de toute nature), alors qu'elle était classée en UC (secteurs d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat collectif). Ce classement a pour objectif d'affirmer la vocation économique de la tour et de permettre sa réhabilitation.



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

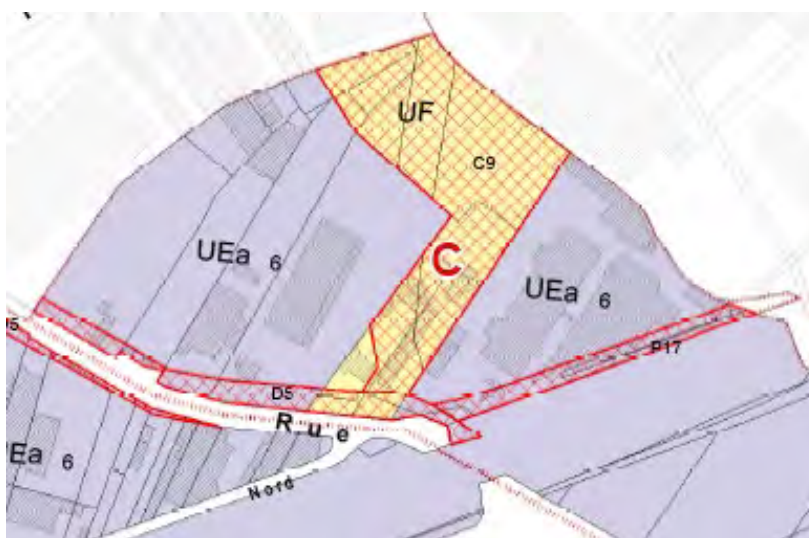
En lien avec ces modifications graphiques, une évolution a été apportée au règlement :

- Un nouveau sous-secteur de la zone UEc, UEc7, a été créé pour la Tour La Vilette afin d'adapter les règles de hauteur (article 10) pour cette construction très spécifique (IGH).

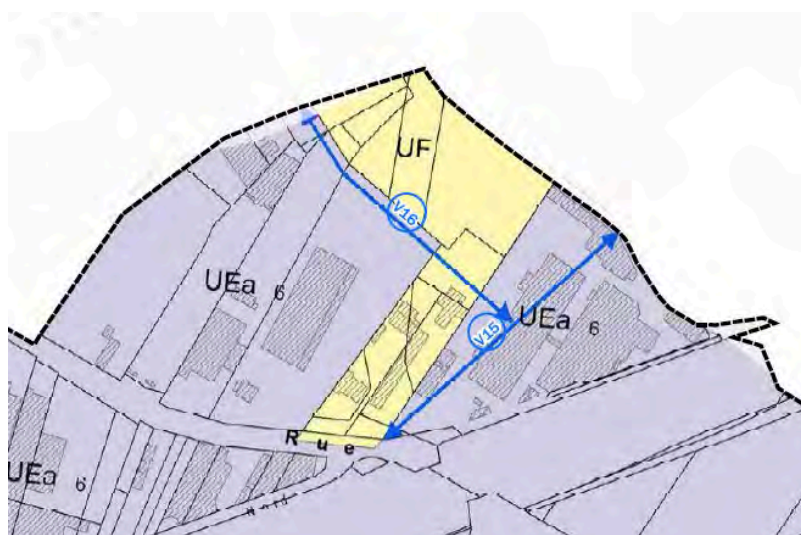
## 5. INTEGRER L'AVANCEMENT DES PROJETS

La présente modification vise également à prendre en compte l'avancée de plusieurs projets, aujourd'hui à l'étude, mais dont la phase opérationnelle ne peut pas être mise en œuvre dans le cadre du PLU approuvé en 2010 :

- **Secteur Pressensé** : pour tenir compte de l'étude économique réalisée sur le secteur, en lien avec la commune voisine de La Courneuve, deux servitudes de localisation (V16 et V17) pour la création de voiries permettant de désenclaver le secteur ont été instaurées. La servitude Est-Ouest (V15) a été tracée en cohérence avec celle créée dans le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de La Courneuve. Les emplacements réservés C9 (projet réalisé), D5 et P17 (projets abandonnés) ont également été supprimés ;



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



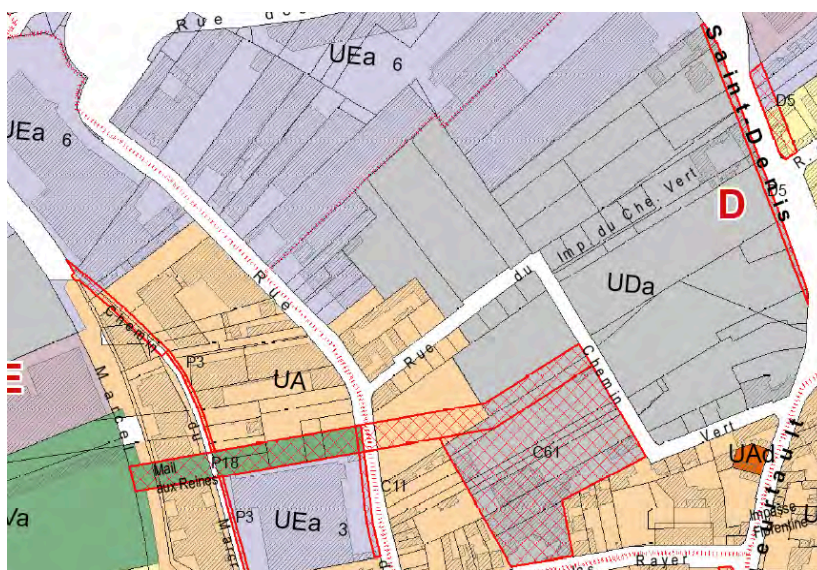
Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

- **ZAC Port Chemin Vert** : Créée le 20 septembre 2016, la ZAC Port Chemin Vert répond aux différents objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comme explicité dans son dossier de création. Néanmoins, sa mise en œuvre nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme.

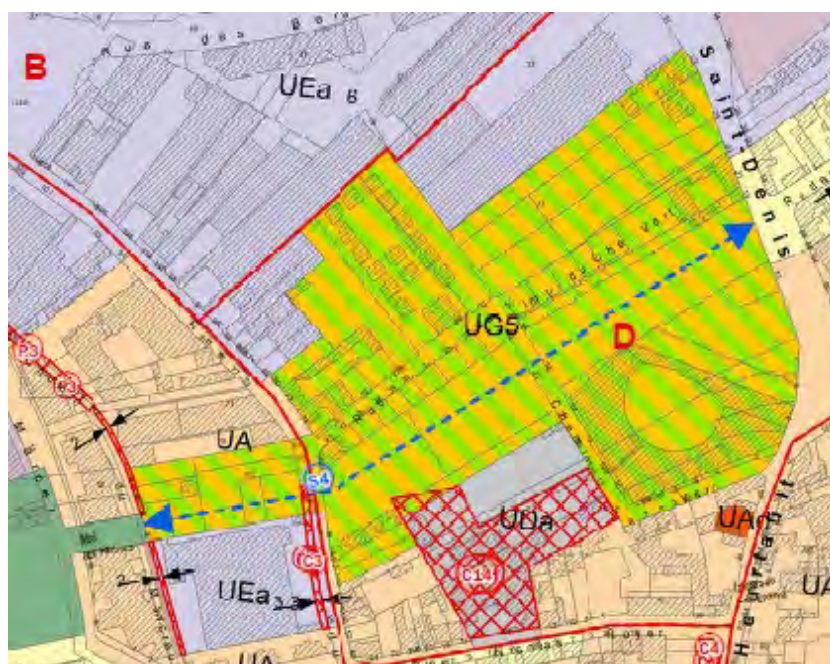
Le périmètre de la ZAC Port Chemin Vert s'étend sur trois zones du PLU (UA, UDa et UVa). La vocation et le règlement des zones UDa et UVa ne sont pas compatibles avec le projet urbain de la ZAC (quartier dense d'habitat et d'équipements) qui prévoit la construction de 600 logements collectifs.

Pour permettre la réalisation du projet et pour une meilleure lisibilité du projet, une zone UG5 a été créée avec un règlement adapté. La zone UG du PLU approuvé en 2010 correspond aux différents secteurs de projets de la commune.

Une servitude de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, S4, a été créée afin de matérialiser le projet de création de liaison piétonne entre le mail aux Reines et la rue de Saint-Denis, traversant la ZAC, en lieu et place de l'emplacement réservé P18 (le plan masse de la ZAC évoluant).



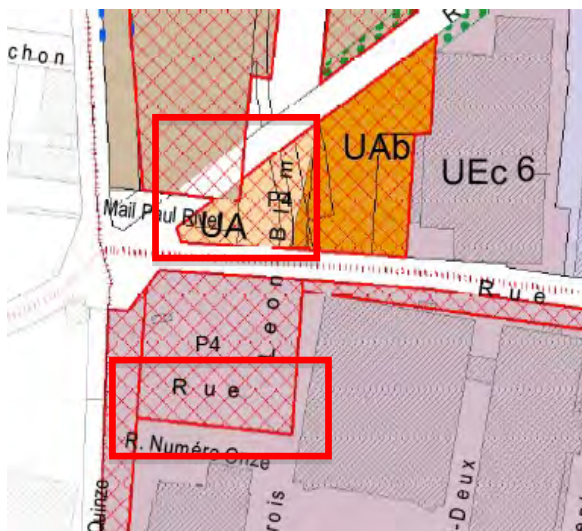
Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



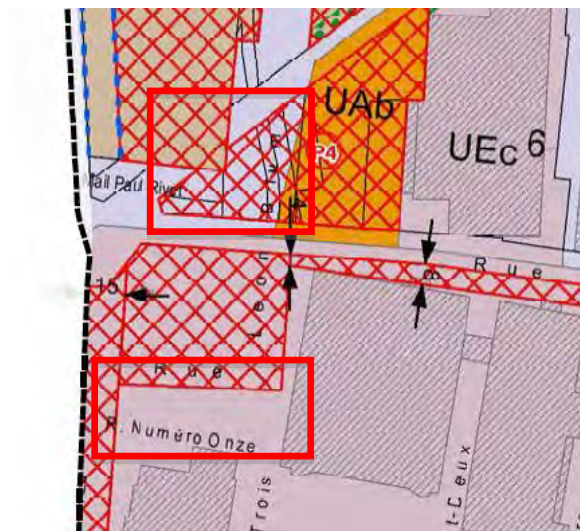
Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

- **ZAC Nozal Front-Populaire :**

- une erreur matérielle a été identifiée, empêchant la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC. En effet, l'emplacement réservé P4 empiète sur un des îlots et doit donc être réduit ;
- le zonage a également été modifié : l'îlot en triangle délimité par la rue des Fillettes, la rue du Pilier et la rue des Gardinoux, classé en UA, a été passé en UEc suite à la démolition du bâti pour reconfigurer l'espace public. Ce triangle fait désormais partie intégrante de la place du Front Populaire. Il n'y avait donc plus lieu de maintenir le classement en UA.

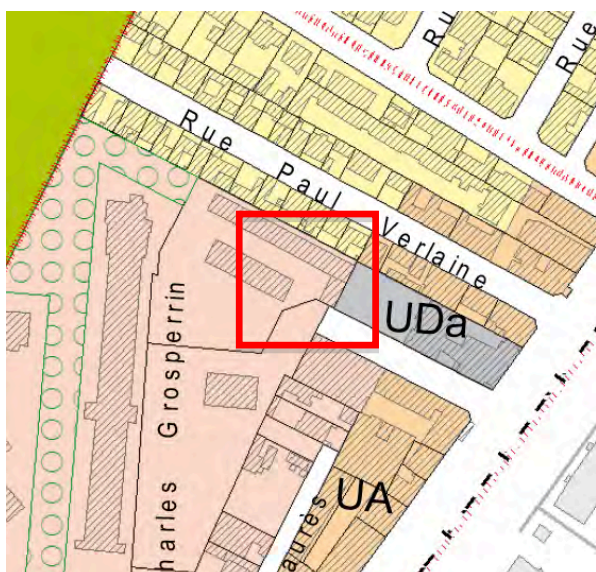


Plan de zonage – PLU approuvé en 2010

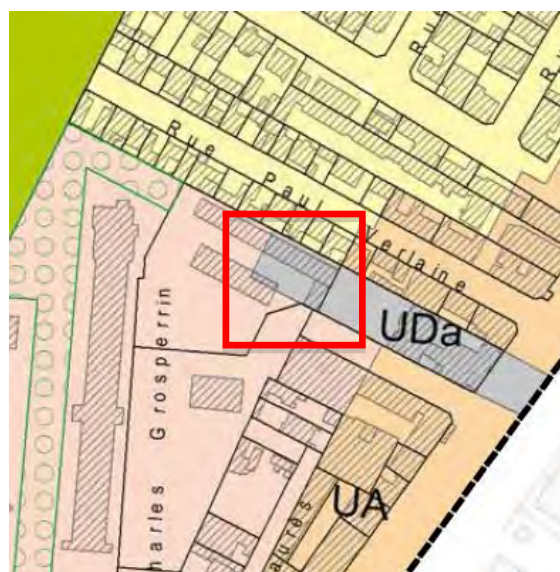


Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

- **Extension de l'hôpital Salneuve :** l'hôpital Salneuve, classé en UDa (équipements d'intérêt général), a un projet d'extension sur la parcelle voisine classée en UC (grands sites d'habitat collectif). Afin de permettre ce projet d'intérêt collectif, il est proposé le classement en UDa d'une partie de la parcelle voisine.



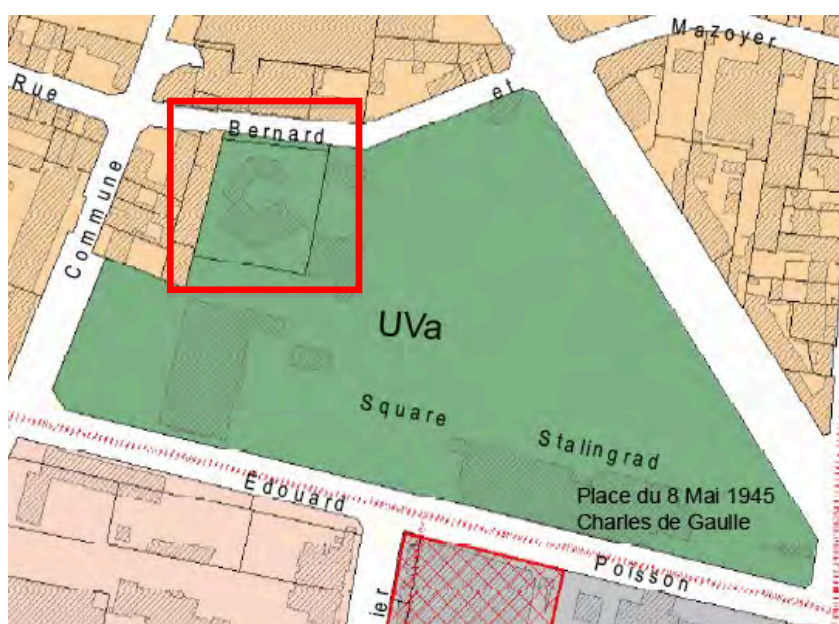
Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



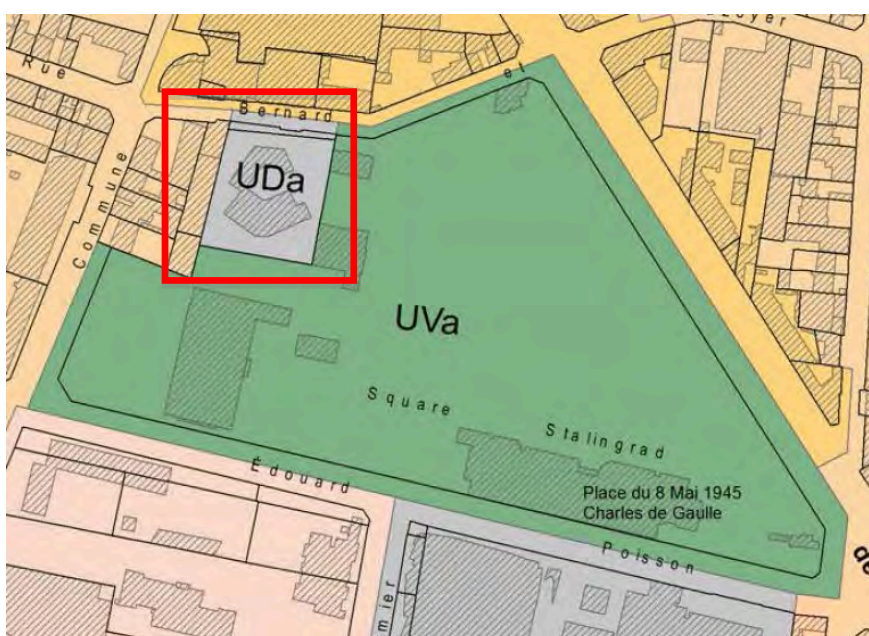
Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13

- **Extension de la crèche et de la PMI départementales** : cet équipement est classé en zone UVa dans le PLU approuvé en 2010. La zone UV correspond à « des espaces à dominante naturelle, aux espaces de parc, aux espaces de loisirs et de promenade, répartis sur le territoire communal ». Le secteur UVa englobe les grands équipements comme les parcs, jardins, espaces verts publics. Son règlement ne permet pas l'extension de la crèche et de la PMI départementales, projet d'intérêt collectif.

Pour permettre la réalisation de ce projet, dans l'enveloppe même de l'équipement actuel, et en cohérence avec la destination de la parcelle, il est proposé un classement en UDa, secteur de la zone UD concernant les emprises des équipements d'intérêt collectif tels que les équipements scolaires, culturels, administratifs...



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié – Modification du PLU n°13



- **Le secteur du Fort d'Aubervilliers** : Le règlement du secteur du Fort, classé en UG4, a été modifié afin de permettre la réalisation d'équipements tels que les groupes scolaires en projet et les équipements sportifs comme le bassin d'entraînement pour les Jeux Olympiques de 2024. Des exceptions ont ainsi été introduites aux articles 9 (emprise au sol maximale des constructions), 12 (stationnement) et 13 (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations).

## 6. METTRE EN PLACE DES MESURES POUR CONTROLER LA DIVISION DES LOGEMENTS

En lien avec les réflexions initiées dans la cadre de la Convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune (juin 2016) et pour répondre à la problématique croissante de division des logements individuels ou collectifs par des marchands de sommeil que connaît la commune d'Aubervilliers, la modification n°13 propose d'intégrer dans le **règlement** :

- à l'article 2 des zones UA, UB, UC et UF, le paragraphe suivant :

**« Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale (article L.151-14 du Code de l'Urbanisme) pour la division des logements existants**

En cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- de 2 à 15 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus ;
- au-delà de 15 logements, 70% minimum des logements doivent disposer de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus. »

## 7. METTRE A JOUR/ACTUALISER LES DIFFERENTES PIECES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification n°13 permet également de mettre à jour les différentes pièces du PLU. Ces modifications, bien que nombreuses, ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles constituent majoritairement des mises à jour liées aux évolutions législatives survenues depuis l'approbation du PLU, ainsi qu'à la prise en compte de Déclarations d'Utilité Publique ou à l'adoption de nouveaux documents supracommunaux :

- **En sus des modifications évoquées précédemment, les modifications suivantes ont été apportées au document 4-1. Règlement :**
  - Mise à jour des différents articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement pour tenir compte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ainsi que du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme ;
  - Remplacement des différentes mentions de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par Surface de plancher pour tenir compte de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Ce texte est entré en vigueur le

1<sup>er</sup> mars 2012. La surface de plancher remplace désormais la Surface Hors d'Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON) pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction ;

- Mise à jour des dispositions relatives à la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article 2 des différentes zones), pour tenir compte également de l'évolution du Code de l'Urbanisme ;
  - Intégration des dispositions issues de l'arrêté inter-préfectoral n°2017- 0325 du 13 février 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre » et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Drancy, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy, Rosny-sous-Bois, Fontenay-sous-Bois et Le Perreux-sur-Marne ;
  - Intégration des dispositions issues de l'arrêté préfectoral n°2018-0716 du 27 mars 2018 déclarant d'utilité publique la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Centre Moutier et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme à Aubervilliers ;
  - Intégration des dispositions issues de l'arrêté préfectoral n°2018-3251 en date du 12 décembre 2018, portant approbation de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes d'Aubervilliers et de Pantin dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement de la tranche 1 « secteur Jean Jaurès » de la zone d'aménagement concerté de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers ;
  - Suppression, à l'article 2 des zones UA, UE et UG4, du paragraphe « Conditions relatives à l'application d'une servitude de constructibilité limitée ». Les servitudes de constructibilité, devenues caduques, ont en effet été supprimées dans le cadre de la présente modification.
- **Les modifications suivantes ont été apportées au document 4-2. Annexe du règlement :**
    - Mise à jour des différents articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement pour tenir compte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme ainsi que du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme ;
    - Remplacement des différentes mentions de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par Surface de plancher pour tenir compte de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Ce texte est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012 ;
    - Suppression du paragraphe « Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du COS sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci grevée par l'emplacement réservé », l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme ayant été abrogé ;
    - Suppression des servitudes de constructibilité, devenues caduques ;
    - Mise à jour des emplacements réservés et des servitudes de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte des acquisitions foncières réalisées et de l'évolution des projets, des délibérations prises par la Commission permanente du Conseil départemental les 23 février 2017

(suppression de l'emplacement réservé D5) et du 15 février 2018 (suppression de l'emplacement réservé D13), ainsi que de la mise en compatibilité issue de l'arrêté inter-préfectoral n°2017- 0325 du 13 février 2017 (ligne 15 est impactant deux emplacements réservés) ;

Des précisions ont également été apportées sur la largeur et la surface des emplacements réservés ; les emplacements réservés au bénéfice de la Ville et de Plaine Commune ayant subi de nombreux changements depuis l'adoption du PLU en 2010, ont par ailleurs été renumérotés ;

Enfin, concernant les servitudes de localisation, une erreur matérielle a été corrigée (absence de mention du bénéficiaire de la servitude) ;

### Emplacements réservés (ER) au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

| Nom            | Bénéficiaire       | Objet   | Destination           | Surface             | Observations   |
|----------------|--------------------|---|-----------------------|---------------------|--|
| C1             | Commune            | Elargissement unilatéral sud de la rue des Gardinoux, séquence rue de la Haie Coq / avenue Victor Hugo, <b>largeur variable de 4 à 5m</b> | Voirie                | 692m <sup>2</sup>   | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| C2             | Commune            | Elargissement <b>unilatéral sud</b> ponctuel de la rue Emile Augier, <b>largeur 6m</b>  | Voirie                | 108m <sup>2</sup>   | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| <del>C9</del>  | <del>Commune</del> | <del>Aire d'accueil des gens du voyage</del>  | <del>Equipement</del> |                     | <i>Equipement réalisé</i>  |
| C3             | Commune            | Elargissement ponctuel de la rue du Port (section rue N. Rayer – rue du chemin vert), <b>largeur 3m</b>                                   | Voirie                | 246m <sup>2</sup>   | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| C4             | Commune            | Aménagement carrefour de la rue Heurtault et de la rue Nicolas Rayer  | Voirie                | 182m <sup>2</sup>   | <i>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>  |
| C5             | Commune            | Elargissement <b>unilatéral ouest</b> de la rue Schaeffer entre la rue du Moutier et la rue Edgar Quinet, <b>largeur 2m</b>               | Voirie                | 41m <sup>2</sup>    | <i>Modification du tracé de l'ER pour en ôter des parcelles acquises par la Ville, où l'élargissement est déjà réalisé</i>                 |
| C15            | Commune            | <b>Equipement scolaire (périmètre cheminée – périmètre historique)</b>  | <b>Equipement</b>     |                     | <i>Equipement réalisé (Groupe scolaire Henri Barbusse situé 19 rue des Presles : Maternelle Taos Amrouche et Primaire Charlotte Delbo)</i> |
| C16            | Commune            | <b>Conservatoire à rayonnement régional - création d'équipement rue Edouard Poisson</b>   | <b>Equipement</b>     |                     | <i>Equipement réalisé (« L'Embarcadère »)</i>  |
| C6             | Commune            | Equipement scolaire rue Sadi Carnot   | Equipement            | 7 541m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>  |
| <del>C20</del> | <del>Commune</del> | <del>Equipement hospitalier rue de la Nouvelle France</del>   | <del>Equipement</del> |                     | <i>Equipement réalisé (extension établissement public de santé de Ville Evrard)</i>  |
| <del>C23</del> | <del>Commune</del> | <del>Equipement scolaire rue Paul Doumer</del>  | <del>Equipement</del> |                     | <i>Equipement réalisé (Ecoles maternelles.</i>   |

| Nom | Bénéficiaire | Objet   | Destination | Surface             | Observations   |
|-----|--------------|---|-------------|---------------------|--|
|     |              |   |             |                     | <i>Françoise Dolto et primaire Wangari Maathai). Erreur matérielle car l'ER avait été supprimé sur le plan de zonage mais pas à l'annexe au règlement.</i>   |
| C7  | Commune      | Création de la rue Léger-Félicité Santhonax (largeur variable de 9 à 15m) entre la rue du Clos Bénard et la rue de la Nouvelle-France                       | Voirie      | 2 562m <sup>2</sup> | <i>Modification du tracé de l'ER, prolongé jusqu'à la rue de la Nouvelle France. Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER ainsi que sa désignation</i>   |
| C8  | Commune      | Elargissement unilatéral est de la rue de la Haie Coq entre l'avenue Victor Hugo ( <del>R.N. 301</del> ) et la rue du Pilier, largeur variable de 4 à 5m    | Voirie      | 3 187m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| C9  | Commune      | Prolongement de la rue Louis Fourier entre la rue du Goulet et la rue Heurtault, largeur 17m  | Voirie      | 2 353m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| C10 | Commune      | Création de la rue Mouloud Aounit entre la rue Schaeffer et la rue de Crèvecoeur, largeur variable de 8 à 13m   | Voirie      | 1 525m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER ainsi que sa désignation</i>   |
| C11 | Commune      | Elargissement bilatéral de la rue Rechossière entre la place Cottin et l'avenue Jean Jaurès, largeur variable de 1m à 5m                                    | Voirie      | 1 173m <sup>2</sup> | <i>Modifications du tracé de l'ER : les 2 tracés les plus à l'ouest ont été réalisés donc à supprimer ; maintien des autres sections non réalisées de l'ER. Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i> |
| C12 | Commune      | Création d'une liaison entre la rue Schaeffer et le boulevard Anatole France, d'une largeur variable de 8m à 11m  | Voirie      | 1 045m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER ainsi que sa désignation</i>   |
| C13 | Commune      | Aménagement du carrefour entre la rue Nicolas Rayer et la rue du Port   | Voirie      | 43m <sup>2</sup>    | <i>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>  |
| C14 | Commune      | Equipement scolaire rue du Chemin Vert  | Equipement  | 4 494m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées l'emprise de l'ER ainsi que sa destination</i>   |
| C63 | Commune      | <del>Rive est du canal Saint-Denis, cheminement piéton public le long du domaine public fluvial du canal Saint-Denis, emprise variable (2 à 7 mètres)</del> | Voirie      |                     | <i>Suppression pour cause d'erreur matérielle (l'ER était tracé sur le domaine public fluvial)</i>   |
| C15 | Commune      | Elargissement unilatéral sud de la rue Saint-Gobain, largeur de 12m   | Voirie      | 5 672m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| C16 | Commune      | Elargissement unilatéral ouest de la rue Waldeck Rochet, largeur de 1m à 5m   | Voirie      | 169m <sup>2</sup>   | <i>Correction légère du tracé au regard des plans actuels du projet de voie</i>  |

| Nom | Bénéficiaire | Objet   | Destination    | Surface             | Observations  |
|-----|--------------|---|----------------|---------------------|---|
|     |              |   |                |                     | <i>(et ajustement en conséquence de l'ER E1)<br/>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>   |
| C17 | Commune      | Elargissement unilatéral sud de la rue des Gardinoux séquence rue de la Haie Coq / rue du Pilier, largeur de 4m à 8m  | Voirie         | 3 217m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>   |
| C18 | Commune      | Elargissement unilatéral est de la rue des Fillettes au sud de la rue des Gardinoux, largeur variable de 7m à 15m     | Voirie         | 4 668m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>   |
| C19 | Commune      | Elargissement unilatéral nord de la rue Pierre Larousse, largeur 11m  | Voirie         | 2 561m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>   |
| C78 | Commune      | Liaison d'une voie entre la rue Pasteur et l'emplacement réservé P25  | Voirie         |                     | <i>Voirie réalisée (allée Elsa Triolet)</i>   |
| C20 | Commune      | Elargissement unilatéral est du trottoir Heurtault (trottoir au droit de la parcelle du 64 rue Heurtault), largeur 2m | Voirie         | 34m <sup>2</sup>    | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>   |
| C21 | Commune      | Création d'une voie entre la rue Heurtault et la rue des Grandes Murailles, largeur de 5m à 6m                        | Voirie         | 694m <sup>2</sup>   | <i>Allongement du tracé jusqu'à l'ER renommé C22. Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| C22 | Commune      | Elargissement unilatéral ouest du passage des Francs Tireurs, largeur variable de 2m à 3m                             | voirie         | 148m <sup>2</sup>   | <i>Tracé modifié pour correspondre plus exactement à la désignation de l'emplacement réservé<br/>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i> |
| C83 | Commune      | Réserve pour implantation d'un poste source EDF rue Waldeck Rochet  | Equipement     |                     | <i>Equipement réalisé</i>   |
| C84 | Commune      | Réserve pour logements angle rue de Saint Gobain et Waldeck Rochet  | Logements      |                     | <i>Programme réalisé</i>  |
| C23 | Commune      | Aménagement d'un espace public à l'angle Sud de la rue Charron et de la rue Léopold Réchossière                       | Ouvrage public | 1 372m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>   |

| Nom            | Bénéficiaire  | Objet   | Destination       | Surface              | Observations  |
|----------------|---|---|-------------------|----------------------|---|
| C24            | Commune   | Création du groupe scolaire du Landy  | Equipement        | 2 806m <sup>2</sup>  | Nouvel ER correspondant aux besoins en développement du quartier  |
| D1             | Département   | Elargissement unilatéral sud de la RD 20 (rue du Landy) entre la limite communale de Saint-Denis et le boulevard Félix Faure, emprise globale 28 mètres   | Voirie            | 3 559m <sup>2</sup>  | Précisions apportées sur l'emprise de l'ER  |
| <del>D5</del>  | <del>Département</del>  | <del>Elargissement de la RD 27 (ex RD 31, rue Saint Denis) entre la RD 30 (ex RD 32 bis, rue Francis de Pressensé) et la rue Heurtault, emprise 24 mètres</del>   | <del>Voirie</del> |                      | <del>Projet d'élargissement abandonné</del>   |
| D6             | Département   | Elargissement de la RD 27 (rue Heurtault, rue Crèvecoeur, rue D. Casanova) entre la rue Saint-Denis et la rue Schaeffer, emprise à 21 mètres unilatéral nord, entre la rue Schaeffer et la rue du Pont Blanc, emprise 22 mètres         | Voirie            | 5 179m <sup>2</sup>  | Précisions apportées sur l'emprise de l'ER  |
| D8             | Département   | Elargissement du CD 114 (rue Henri Barbusse) (rue du Pont Blanc) entre la limite communale de la Courneuve et le CD 20 avenue de la République – 28 mètres bilatéral  | Voirie            | 669m <sup>2</sup>    | Précisions apportées sur l'emprise de l'ER  |
| D11            | Département   | Elargissement du boulevard Félix Faure entre la RD 20 (rue du Landy) et la rue Heurtault (emprise 30 mètres)  | Voirie            | 7 434m <sup>2</sup>  | Précisions apportées sur l'emprise de l'ER  |
| <del>D13</del> | <del>Département</del>  | <del>Elargissement unilatéral sud de la RD 30 (ex RD 32 bis, rue Francis de Pressensé) entre le canal Saint Denis à l'ouest et la rue Saint Denis en limite communale avec Saint Denis à l'est, emprise globale de 24 à 30 mètres</del> | <del>Voirie</del> |                      | <del>Elargissement réalisé</del>  |
| E1             | Etat – Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche | Campus Condorcet – projet de campus universitaire   | Equipement        | 68 213m <sup>2</sup> | Correction du tracé en lien avec la limite du projet de voie contigu (ER renommé C16)<br>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER |
| P1             | Plaine Commune  | Aménagement de la place de la Porte d'Aubervilliers   | Voirie            | 5 460m <sup>2</sup>  | Précisions apportées sur l'emprise de l'ER  |
| P2             | Plaine Commune  | Voie nouvelle <del>10-mètres</del> Sud Plaine (largeur 10m)   | Voirie            | 3 092m <sup>2</sup>  | Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER  |
| P3             | Plaine Commune  | Elargissement de 2 mètres du Chemin des Marcreux  | Voirie            | 628m <sup>2</sup>    | Précisions apportées sur l'emprise de l'ER  |
| P4             | Plaine Commune  | Place du Front Populaire  | Voirie            | 7 723m <sup>2</sup>  | Correction d'une erreur matérielle (l'ER empêchant de réaliser l'un des lots)   |

| Nom | Bénéficiaire          | Objet   | Destination   | Surface                    | Observations   |
|-----|-----------------------|---|---------------|----------------------------|--|
|     |                       |   |               |                            | <i>bâti de la ZAC Nozal – Front Populaire. Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>                            |
| P5  | Plaine Commune        | Création d'une nouvelle voie est / ouest depuis la rue des Fillettes jusqu'au quai Lucien Lefranc, <b>largeur variable de 23m à 44m</b> | Voirie        | <b>17 683m<sup>2</sup></b> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P6  | Plaine Commune        | Franchissement du canal de Saint-Denis au Nord du Pont de Stains, <b>largeur 21m</b>  | Voirie        | <b>1 482m<sup>2</sup></b>  | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P7  | Plaine Commune        | Espace vert entre le quai Lucien Lefranc et la rue de la Haie Coq   | Equipement    | <b>6 135m<sup>2</sup></b>  | <i>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>  |
| P8  | Plaine Commune        | Création d'une nouvelle voie à l'est de la rue des Fillettes en direction de la future voie nord / sud, <b>largeur 14 m</b>             | Voirie        | <b>1 404m<sup>2</sup></b>  | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P9  | Plaine Commune        | <b>Elargissement unilatéral est</b> de la rue Waldeck Rochet <b>au croisement de la rue de Saint-Gobain</b> , <b>largeur 9m</b>         | Voirie        | <b>445m<sup>2</sup></b>    | <i>Modification du tracé de l'ER car l'élargissement de la rue Waldeck Rochet est presque intégralement réalisé.</i> |
| P10 | <b>Plaine Commune</b> | <b>Elargissement pour achèvement de la rue Paul Lafargue au débouché de la rue du Landy</b>   | <b>Voirie</b> |                            | <i>Travaux réalisés</i>  |
| P11 | <b>Plaine Commune</b> | <b>Voie nouvelle traversante rue du Landy – rue G.Lamy</b>  | <b>Voirie</b> |                            | <i>Travaux réalisés (création rue Cesária-Évora)</i>   |
| P12 | <b>Plaine Commune</b> | <b>Extension du square Roser + création d'un square linéaire entre la rue Albinet et le quai Adrien Agnès</b>                           | <b>Voirie</b> |                            | <i>Travaux réalisés</i>  |
| P10 | Plaine Commune        | Elargissement <b>unilatéral est</b> de la rue Albinet, <b>largeur 1m</b>  | Voirie        | <b>84m<sup>2</sup></b>     | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P11 | Plaine Commune        | Centre aquatique  | Equipement    | <b>19065m<sup>2</sup></b>  | <i>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>  |
| P12 | Plaine Commune        | <b>Prolongement du tramway T8 – tracé sud</b>   | Voirie        | <b>589m<sup>2</sup></b>    | <i>Précisions apportées sur la désignation et l'emprise de l'ER</i>  |
| P13 | Plaine Commune        | Liaison quai J.M. Djibaro - chemin du Haut Saint-Denis, <b>largeur de 14 à 15m</b>  | Voirie        | <b>1 984m<sup>2</sup></b>  | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P17 | <b>Plaine Commune</b> | <b>Voie de désenclavement Nord-Abattoir</b>   | <b>Voirie</b> |                            | <i>Projet caduc, le désenclavement de la ZAE Pressensé sera assuré par</i>   |

| Nom | Bénéficiaire   | Objet   | Destination | Surface             | Observations   |
|-----|----------------|---|-------------|---------------------|--|
|     |                |   |             |                     | <i>deux autres voies prévues par une étude de développement économique conduite en 2017-2018</i>   |
| P18 | Plaine Commune | <del>Voie nouvelle est / ouest entre la rue Marcel Carné et la rue Saint-Denis, et la translation plus au sud de la rue du Chemin Vert emprise variable</del> | Voirie      |                     | <i>Une partie de l'ER est réalisée (Mail aux Reines) et le reste (coulée verte au sein de la ZAC Port Chemin Vert) transformé en servitude de localisation pour permettre au projet d'évoluer.</i> |
| P14 | Plaine Commune | Création d'une voie : Emile Dubois, largeur 12m   | Voirie      | 1 578m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P15 | Plaine Commune | Passage îlot Machouart-rue de l'Echange, largeur 4m   | Voirie      | 134m <sup>2</sup>   | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P16 | Plaine Commune | Voie nouvelle (terrain ville de Paris), largeur 10m   | Voirie      | 2 419m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P17 | Plaine Commune | Prolongement impasse Charles Cousin (desservant l'école de la deuxième chance), largeur 12m   | Voirie      | 588m <sup>2</sup>   | <i>Précisions apportées sur la désignation, la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |
| P18 | Plaine Commune | Espace vert entre le chemin latéral du canal de St-Denis et le boulevard Felix Faure  | Equipement  | 4 394m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur l'emprise de l'ER</i>  |
| P24 | Plaine Commune | <del>Mail opération centre-ville</del>  | Voirie      |                     | <i>Travaux réalisés (passage Alleg)</i>  |
| P25 | Plaine Commune | <del>Voie opération nouvelle centre-ville</del>   | Voirie      |                     | <i>Travaux réalisés (rue Aragon)</i>   |
| P26 | Plaine Commune | <del>Création d'une nouvelle voie entre le carrefour du Pont de Stains, avenue Victor Hugo et le domaine public fluvial, emprise 28 mètres</del>              | Voirie      |                     | <i>Emplacement réservé transformé en servitude de localisation pour la création d'une sente</i>  |
| P27 | Plaine Commune | <del>Voie nouvelle Félix Faure-Canal</del>  | Voirie      | 2 417m <sup>2</sup> | <i>Emplacement réservé supprimé et remplacé par une percée visuelle à créer</i>  |
| P19 | Plaine Commune | Franchissement du canal de Saint-Denis au droit de la rue Pierre Larousse, largeur 21m  | Voirie      | 1 949m <sup>2</sup> | <i>Précisions apportées sur la largeur et l'emprise de l'ER</i>  |



| Nom | Bénéficiaire   | Objet   | Destination | Surface             | Observations  |
|-----|----------------|---|-------------|---------------------|---|
| P20 | Plaine Commune | Elargissement unilatéral sud de la rue Pierre Larousse en lien avec le futur franchissement, largeur 2m   | Voirie      | 574m <sup>2</sup>   | Précisions apportées sur la désignation, la largeur et l'emprise de l'ER  |
| P30 | Plaine Commune | <del>Canalisation à vocation de mail piéton</del>   | Voirie      |                     | Correction d'une erreur matérielle : ER supprimé au plan de zonage mais pas dans l'annexe au règlement  |
| P21 | Plaine Commune | Elargissement de la rue Germaine Tillon (Campus Condorcet)  | Voirie      | 1 808m <sup>2</sup> | Nouvel ER correspondant au projet de requalification et de développement des espaces publics en lien avec le Campus Condorcet   |
| P22 | Plaine Commune | Elargissement unilatéral sud de la rue Sadi Carnot (du boulevard Félix Faure à la rue André Karman), largeur 6,46m (pour une emprise de voie après élargissement de 16,50m) | Voirie      | 2 373m <sup>2</sup> | Nouvel ER qui permettra d'accompagner la mutation du secteur en facilitant les circulations, la rue Carnot reliant la future station de métro Aimé-Césaire à l'avenue de la République et desservant le 6 <sup>ème</sup> collège d'Aubervilliers. |

#### Servitudes de localisation (SL) prévues au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

| Nom | Objet   | Destination | Références cadastrales  | Bénéficiaire   | Observations   |
|-----|---|-------------|---|----------------|--|
| V1  | Voie nouvelle Casanova-Hémet  | Voirie      | AE : 0017-0018-0019-0021-0022-0133-0134 ; AG : 0147-0227-0226 | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V2  | Voie nouvelle Réchossière-Nouvelle France   | Voirie      | AX : 0083-0144-0145-0173-0177                                 | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V3  | Voie nouvelle entre rue G. Delalain et République   | Voirie      | AY : 0050-0082-0093   | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V4  | Voie nouvelle Carnot-République   | Voirie      | AY : 0016-0017-0018-0020-0021-0029-0038-0067-0083-0085-0087   | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V5  | Nord-sud îlot Réchossière et voies est-ouest entre Quentin et Tilleuls (Section 1 : voie Nord-Sud section sud)  | Voirie      | AU : 0006-0093-0095-0096-0097-0101 ; AT : 0001-0053-0054      | Plaine Commune | Désignation et références cadastrales de la servitude adaptée aux trois différents segments apparaissant au plan de zonage ; Mise à jour des références cadastrales ; Ajout bénéficiaire |
|     | Nord-sud îlot Réchossière et voies est-ouest entre Quentin et Tilleuls (Section 2 : voie Nord-Sud section nord) | Voirie      | AS : 0051 ; AU : 0088   | Plaine Commune |  |

| Nom            | Objet   | Destination       | Références cadastrales                           | Bénéficiaire   | Observations   |
|----------------|---|-------------------|--|----------------|--|
|                | Nord-sud îlot Réchossière et voies est-ouest entre Quentin et Tilleuls (Section 3 : voie est-ouest)                                     | Voirie            | AS : 0045-0051; AU 0088; AP: 0151-0160-0218-0219 | Plaine Commune |  |
| V6             | Voie nouvelle La Motte-Jaurès   | Voirie            | AS : 0078 - 0119                                 | Plaine Commune | Le tracé de la servitude a été déplacé plus au nord, en cohérence avec l'évolution du projet de création de voie (rue des ouvrières Pivereuses)<br>Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire |
| V7             | Liaison depuis la rue des Ecoles  | Voirie            | BF : 0038-0170                                   | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V8             | Liaison depuis l'impasse Bordier  | Voirie            | BF : 0169  | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V9             | Voie Est-Ouest entre les rues A.Karman - cités - Barbusse (section Ouest : Karman - Cités)  | Voirie            | BF: 0116-0145-0169                               | Plaine Commune | Désignation modifiée en lien avec la suppression – de la section Est de la servitude au plan de zonage (Cités-Barbusse)  |
| V10            | Voie entre la rue Henri Barbusse et la rue Lecuyer  | Voirie            | BC : 0090 - 0020                                 | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V11            | Voie entre la rue de Presles et la servitude de localisation V10  | Voirie            | BC : 0008  | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V12            | Voie entre la rue Jean Jaurès et rue de Lecuyer   | Voirie            | BC : 0082- 0069- 0066- 0075- 0061                | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V13            | Voie entre la rue Henri Barbusse et la rue de Presles   | Voirie            | AU : 0099  | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| V14            | Mail piéton entre une voie nouvelle (rue de la Nouvelle France) et l'emplacement réservé C23  | Voirie            | AX : 0122-0157-0234                              | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire  |
| <del>V15</del> | <del>Voie entre l'Impasse Rosso et la servitude de localisation V2</del>  | <del>Voirie</del> | <del>AX : 83 – 87 – 88 – 89 – 90</del>           |                | Projet abandonné   |
| V15            | Liaison est-ouest de désenclavement de la ZAE Pressensé (de la rue de Saint-Denis à Aubervilliers vers la rue de Genève à la Courneuve) | Voirie            | C : 0037-0042-0055-0056-0058-0065                | Plaine Commune | Nouvelle servitude en lien avec le projet de développement de la ZAE Pressensé et en cohérence avec la servitude déjà instaurée par le PLU de la Courneuve   |
| V16            | Liaison nord-sud n°2 de désenclavement de la ZAE Pressensé (de V15 vers la rue Francis de Pressensé à Saint-Denis)                      | Voirie            | C : 0007-0008-0020-0021-0022-0065                | Plaine Commune | Nouvelle servitude en lien avec le projet de développement de la ZAE Pressensé   |

| Nom           | Objet   | Destination      | Références cadastrales                            | Bénéficiaire   | Observations  |
|---------------|---|------------------|---|----------------|---|
| S1            | Maladrerie - cheminement piétons  | Sente            | AP : 0179-0197-0199 ; AQ : 0354                   | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire               |
| <del>S2</del> | <del>Liaison depuis la rue des Ecoles</del>   | <del>Sente</del> | <del>BF : 72-73-74-75-76-77</del>                 |                | Evolution du projet de la ZAC des impasses                                |
| <del>S3</del> | <del>Liaison entre S2 et V7</del>   | <del>Sente</del> | <del>BF : 59-60-61-62-149-150</del>               |                | Evolution du projet de la ZAC des impasses                                |
| S2            | Liaison entre V7 et la rue des Cités  | Sente            | BF : 0164-0165-0166-0167-0170                     | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire               |
| S3            | Liaison entre V7 et la rue des Cités  | Sente            | BF : 0038-0162-0163-0168-0170                     | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire               |
| S4            | Liaison piétonne entre le Mail des Reines et la rue de Saint-Denis                            | Sente            | E : 0029-0030-0031-0032-0033 ; D : 0136-0137-0070 | Plaine Commune | Nouvelle SL en lien avec l'évolution du projet de la ZAC Port Chemin Vert |
| S5            | Liaison entre le carrefour du Pont de Stains, avenue Victor Hugo et le domaine public fluvial | Sente            | O : 0001 – 0002 – 0003 - 00043                    | Plaine Commune | Nouvelle servitude de localisation en remplacement de l'ER P26            |
| EC1           | Espace de centralité  | Espace public    | BF : 0170-0038                                    | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire               |
| EP1           | Equipement sportif rue des Cités  | Equipement       | BF : 0169   | Plaine Commune | Mise à jour des références cadastrales ; ajout bénéficiaire               |

- **Les modifications suivantes ont été apportées au document 4-3. Plan de zonage :**

- Suppression, modification ou ajouts d'emplacements réservés et servitudes de localisation avec ajout de cotes pour les emplacements réservés de voirie,
- Suppression des 3 zones de constructibilité limitée devenues caduques ;
- Zonage des voiries,
- Intégration des mises en compatibilité (création des zones UAc, UG4a, UG4b, modification d'emplacements réservés ...).
- Création de nouveaux zonages comme indiqué ci-avant : zone UG5 - ZAC Port Chemin Vert et zone UAF - hypercentre ;
- Modifications de zonages comme indiqué ci-avant pour certains équipements (extension hôpital Salneuve, Crèche départementale – PMI), ainsi que pour certains sites à vocation d'activité (îlots du Pont de Stains, îlot Victor Hugo / Haie Coq / Gardinoux, site d'activité rue Danielle Casanova, Tour Vilette), ainsi que pour la place du Front populaire : bâti classé en UA au PLU actuel, démoli pour créer les nouveaux espaces publics ;
- Correction d'erreurs matérielles concernant :
  - la marge de recul sur la rue des Fillettes, qui doit être prolongée jusqu'à la limite avec la place du Front Populaire ;

- le secteur du Fort d'Aubervilliers, « secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement » qui doit figurer de nouveau sur le plan de zonage : le périmètre avait été supprimé par erreur des dernières versions du Plan de zonage alors qu'aucune procédure de modification du PLU ne l'avait supprimée ;
- ajout d'une référence indiquant la hauteur plafond (en lien avec l'article 10 du règlement de la zone UE) pour deux sites classés en UEc où aucun sous-secteur n'étant mentionné : Parcelle E0135 située au 15 rue Marcel Carné et Parcelle D0148 située au 34 rue Saint-Denis, émergeant toutes deux au sous-secteur n°1 (hauteur plafond de 12 mètres) ;
- Suppression des percées visuelles suivantes :
  - 3 percées visuelles à l'est de l'impasse Binot (ZAC des Impasses) suite à évolution du plan masse de la ZAC ;
  - 2 percées visuelles au sud de la rue Auvry (entre la rue des Cités et la rue Henri Barbusse) car l'opération est réalisée ;
  - 2 percées visuelles à l'est de la rue Lécuyer (entre l'avenue de la République et la rue Trévet) car l'opération est réalisée ;
- Ajout de deux percées visuelles est-ouest au sein de l'îlot situé entre la rue de la Haie Coq, l'avenue Victor Hugo et la rue des Gardinoux et d'une percée visuelle entre le quai Gambetta et le boulevard Félix Faure ;
- **Les modifications suivantes ont été apportées au document 5-1. Notice explicative :**
  - Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique ;
  - Actualisation de la liste des périmètres d'étude en vigueur sur le territoire communal ;
  - Actualisation de la liste des Zones d'Aménagement Concerté en vigueur sur le territoire communal ;
  - Mise à jour du paragraphe relatif aux secteurs concernés par le droit de préemption urbain pour intégrer le droit de préemption urbain renforcé sur la ZAC Port Chemin Vert et l'opération d'aménagement du Marcreux ;
  - Intégration du document graphique annexé à l'arrêté préfectoral définissant le mode de saisine en application du décret 2002-89 relatif à l'archéologie préventive ;
  - Mise à jour de la cartographie du périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien ;
  - Intégration du projet de prévention des risques de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles) ;
  - Mise à jour de la partie 6-La gestion des déchets, notamment intégration du règlement communautaire de la collecte des déchets ménagers et des recommandations concernant la gestion des déchets ;
  - Intégration du règlement territorial de voirie de Plaine Commune ;
  - Intégration du règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis – Assainissement collectif.
- **Les modifications suivantes ont été apportées au document 5-3. Plan des périmètres particuliers :**
  - Suppression des périmètres de ZUS et de ZFU ;

- Actualisation des périmètres d'étude en vigueur sur le territoire communal ;
- Actualisation des Zones d'Aménagement Concerté en vigueur sur le territoire communal ;
- Ajout des secteurs concernés par l'archéologie préventive ;
- Ajout des secteurs impactés par la taxe d'aménagement majorée ;

## PARTIE 3 : PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

- pièce 4.1- Règlement ;
- pièce 4.2- Annexe du règlement ;
- pièce 4.3- Document graphique (plan de zonage);
- pièce 4.4- Plan des dispositions particulières ;
- pièces du dossier 5-Annexes :
  - o 5-1 - Notice explicative
  - o 5-2 - Plan des servitudes d'utilité publique
  - o 5-3 - Plan des périmètres particuliers
  - o 5.5.a Plan du réseau d'adduction d'eau
  - o 5.5.b Plan du réseau d'assainissement