

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2015021

Signataire : SM

Séance du Conseil Municipal du 17/12/2015

RAPPORTEUR : Pascal BEAUDET

OBJET : Approbation de la modification n°10 du P.L.U.

EXPOSE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 21 octobre 2010 nécessite des ajustements afin de répondre au mieux aux attentes urbaines. Une modification a donc été engagée.

Elle porte sur :

➤ **La modification de zonage d'une parcelle située au 34 rue Saint-Denis**

Le groupe LIDL a un projet de développement commercial sur la commune.

Actuellement, l'enseigne est implantée, en centre ville, Avenue de la République. Le site est contraint, le fonctionnement de l'enseigne génère des nuisances (horaires de livraisons, stationnements intempestif...),

Le projet consiste au transfert de l'établissement situé 16 Avenue de la République sur la parcelle sise 34 rue Saint-Denis, à l'entrée de la Ville.

Le site envisagé est en zone d'activité économique au PLU mais ne permet pas d'accueillir le commerce.

Cela nécessite donc de modifier le zonage de cette parcelle (actuellement UEa) qui interdit le commerce, pour un zonage l'autorisant (UEc).

➤ **La modification de zonage d'îlots boulevard Felix Faure**

L'arrivée du métro au Pont de Stains nécessite d'accompagner et de définir les objectifs de développement de ce secteur.

Ces objectifs se traduisent par une volonté de conforter l'activité économique sur la partie Sud du Pont de Stains. Ce secteur est actuellement dévolu pour l'essentiel au bâtiment.

Le PLU opère cependant une distinction entre les 2 côtés du Boulevard :

- côté impair : les commerces sont autorisés
- côté pair : les commerces ne sont pas autorisés bien que très présents.

La modification a pour objet d'harmoniser les deux côtés du boulevard en y autorisant le commerce de part et d'autre.

Elle traduit la nécessité de mettre en cohérence le zonage, notamment dans le cadre du transfert de Lapeyre sur l'îlot délimité par le boulevard Félix Faure, la rue Bordier et la rue André Karman, et de la création dans les locaux sis 84 boulevard Félix Faure de cellules de commerce liées aux travaux du bâtiment.

➤ Une modification réglementaire nécessaire à la réalisation de la ZAC des Impasses

Le quartier des Impasses fait partie d'un grand îlot carré d'environ 215 mètres de côté bordé de quatre rues : la rue des Cités, la rue André Karman, la rue de Ecoles et la rue Bordier.

La ZAC des Impasses a été créée par délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2009.

Le projet s'articule autour des objectifs suivants :

1/ Désenclaver l'îlot

- Ouvrir l'îlot sur la Ville et le quartier
- Proposition d'un remaillage des rues, impasses et venelles avec priorité aux circulations douces
- Axe Nord-Sud : espace linéaire à inventer – liaison avec le centre ville
- Axe Est-Ouest : liaison inter quartier
- Requalification des espaces publics : traitement homogène et hiérarchisé

2/ Un cœur d'îlot qui respire

- Un cœur d'îlot vert pour la renaturation des sols
- Espaces de transition entre les différentes échelles du bâti.

La révision du POS en 2009 a pris en considération ce projet créant un secteur spécifique, secteur repris dans le PLU. Aujourd'hui la ZAC des Impasses se situe dans la zone UG1 du PLU. Des adaptations du règlement de cette zone sont à nouveau nécessaires afin de concrétiser la réalisation du projet urbain dans l'enveloppe financière définie.

Ainsi, l'article de la zone UG1 du PLU (hauteur maximale des constructions) est modifié.

Les hauteurs sont privilégiées sur les pourtours afin de s'harmoniser avec l'épannelage existant et de marquer les voies structurantes.

Les modifications sont toutefois limitées car le projet initial doit être préservé.

En résumé, les hauteurs des constructions du secteur UG1 sont modifiées comme suit :

- Rue des Cités : modification du R+3 en attique en R+4 en attique
- Allée Péping restructurée : modification du R+1 en R+2
- Allée Bordier prolongée – front bâti Est : modification du R+2 en R+3
- Allée Bordier prolongée – front bâti Ouest : modification du R+1 en R+2
- Limite Ouest de la ZAC perpendiculaire à la rue des Ecoles : modification du R+1 en R+2

Enfin, afin de simplifier la constructibilité du cœur d'îlot en élargissant le volume enveloppe du bâti, le nombre de percées visuelles est réduit de quatre à trois entre la Venelle Marin et la limite Nord de la ZAC.

➤ **Une modification de zonage nécessaire à la réalisation du projet de Mosquée**

Le terrain d'assiette de la future Mosquée est situé au 25-29 rue Saint-Denis. Il est actuellement à cheval sur deux zones du PLU : majoritairement la zone UDa compatible avec ce type d'équipement et minoritairement la zone UEa.

La réalisation du projet nécessite donc une mise en cohérence du zonage : le terrain d'assiette est désormais compris dans son intégralité en zone UDa.

➤ **La mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du département**

La liste des emplacements réservés inscrits au PLU au bénéfice du Département a été mise à jour en collaboration avec ce dernier.

Un certain nombre d'emplacements réservés sont toujours inscrits au PLU sans avoir d'existences légales puisque l'assemblée délibérante du Département a décidé de leur suppression. Les emplacements réservés D7 (élargissement de la rue D. Casanova entre Elisée Reclus et Charles Tillon) D9 (emplacement réservé pour espace vert au Fort d'Aubervilliers) et D12 (élargissement de la rue Sadi Carnot) sont donc supprimés du plan de zonage.

De plus, des erreurs de localisation ont aussi été relevées lors de cette mise à jour.

➤ **La prise en compte d'une remarque du Préfet formulée dans le cadre de la modification n°7 du PLU**

Par courrier en date du 24 mars 2015, Monsieur le Préfet a informé la Ville d'Aubervilliers que la modification n°7 du PLU, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 février 2015, comportait une illégalité.

Cette modification prévoyait une disposition visant à un traitement qualitatif des murs des porches dans les zones UA, UB, UC, UE, UF, UG1 et UG4. A cette fin, l'utilisation d'enduit était proscrite.

Dans le cadre de l'enquête publique, le préfet nous a informés de l'illégalité de cette formulation. C'est pourquoi le texte de l'article en question a été modifié après enquête publique pour remplacer l'interdiction par une suggestion : l'enduit n'était plus « proscrit » mais « à éviter ».

Cette formulation semble toujours illégale. En effet, le PLU ne peut règlementer le type de matériaux utilisés.

La modification n°10 du PLU supprime donc cette formulation illégale.

➤ **La modification de zonage d'une parcelle située au 85 rue Heurtault**

Afin de permettre la relocalisation d'une famille de gens du voyage sédentarisés, aujourd'hui localisée au 22 bis rue du Chemin Vert, il est nécessaire de modifier le zonage de la parcelle D57 sise 85 rue Heurtault. Une sous zone UAd est donc créée sur cette emprise afin de permettre l'habitat adapté.

La procédure de modification du PLU définie par l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme comporte une enquête publique.

Cette enquête publique s'est déroulée du 28 septembre 2015 au 30 octobre 2015 inclus.

Conformément, à la délibération susvisée, le public en a été avisé par :

- Une première publication dans le Parisien du 7 septembre 2015, et une deuxième publication dans le Parisien du 29 septembre 2015 ;

- Une première publication dans les Affiches parisiennes du 8 septembre 2015 et une deuxième publication dans les Affiches parisiennes du 29 septembre 2015 ;
- Un affichage sur les panneaux municipaux prévus à cet effet à compter du 7 septembre 2015 jusqu'au 30 octobre 2015 inclus ;
- Une mise en ligne du dossier sur le site de la Ville à compter du 28 septembre 2015.

Au cours de l'enquête publique aucune observation n'a été formulée sur le registre prévu à cet effet.

Les personnes publiques associées ont été consultées. Le Département a émis un avis favorable mais a attiré l'attention sur la nécessité de le consulter dans le cadre de la définition des accès de la Mosquée et de Lidl, la rue de Saint Denis relevant de sa compétence. Il est pris acte de sa demande.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de prendre acte du bilan de l'enquête publique préalable à la modification n° 10 du PLU tel que précisé ci-dessus et d'approuver ladite modification n°10 du PLU.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

En exercice :..... 49

Présents :..... 36

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 17 DECEMBRE 2015

L'AN DEUX MILLE QUINZE, le 17 Décembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 09 Décembre 2015, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Pascal BEAUDET, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

Mme DERKAOUI Meriem, M. KARMAN Jean-Jacques, Mme VALLY Sophie, M. DAGUET Anthony, Mmes CHERET Magali, TLILI Leïla, M. MONINO Jean-François, Mmes GRARE Laurence, MARINO Danielle, M. KARROUMI Sofienne, Mme KOUAME Akoua Marie, M. CHOUDER Fethi, Mme NEDELEC Sozig, M. CHIBAH Salah, Mme MERCADER Y PUIG Maria, M. RUER Marc. Adjoint au Maire,

M. CECCOTTI-RICCI Roland, Mme PEJOUX Claudine, MM. TLILI Mohamed, LE HYARIC Patrick, PLEE Eric, WOHLGROTH Antoine, Mmes MBONDO Thérèse, LE MOINE Sandrine, M. KADDOURI Nouredine, Mmes REDOUANE Wassila, FAGARD Alice, M. SANON Guillaume, Mme YONNET Evelyne, MM. LOGRE Benoît, RACHEDI Hakim, Mmes ALVES Presilya, LENOURY Nadia, M. ZAIRI Rachid, Mme LENZI Ling, Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

M. KAMALA Kilani	Représenté par :	Mme VALLY Sophie
M. BENKHELOUF Boualem	Représenté par :	M. CECCOTTI-RICCI Roland
Mme DUCATTEAU Sylvie	Représentée par :	Mme CHERET Magali
Mme MILLA Josiane	Représentée par :	Mme MBONDO Thérèse
M. ROZENBERG Silvère	Représenté par :	M. DAGUET Anthony
Mme SIGNATE Rouguy	Représentée par :	Mme REDOUANE Wassila
Mme RABAH Hana	Représentée par :	M. SANON Guillaume
M. SALVATOR Jacques	Représenté par :	Mme YONNET Evelyne
M. HAFIDI Abderrahim	Représenté par :	M. RACHEDI Hakim
Mme VIGEANT Claire	Représentée par :	M. LOGRE Benoît
M. ZAIRI Rachid	Représenté par :	Mme ALVES Presilya

Mme LENOURY Nadia représentée par M. BIDAL Damien à partir de la question n° 332

Mme LENZI Ling partie à la question n°369

M. RUER Marc arrivé à partir de la question n°357

Absents : MM AIT-BOUALI Omar, VANNIER Jean-Yves

Secrétaires de séance : Mmes PEJOUX Claudine, FAGARD Alice

Direction Générale Développement / Direction du Développement urbain

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2015021

Signataire : SM

OBJET : Approbation de la modification n°10 du P.L.U.

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 21 octobre 2010 et modifié le 15 décembre 2011, le 12 juillet 2012, le 23 mai 2013, le 19 décembre 2013, le 27 novembre 2014, le 15 janvier 2015, le 12 février 2015, le 2 avril 2015 et le 28 mai 2015 ;

Considérant que le PLU approuvé par délibération du 21 octobre 2010 nécessite aujourd'hui des ajustements afin de répondre aux mieux aux attentes urbaines ;

Vu l'arrêté municipal du 31 août 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 septembre 2015 au 30 octobre 2015 ;

Vu le dossier de modification n°10 du PLU portant sur :

- La modification de zonage d'une parcelle située au 34 rue Saint-Denis
- La modification de zonage d'îlots boulevard Felix Faure
- Une modification réglementaire nécessaire à la réalisation de la ZAC des Impasses
- Une modification de zonage nécessaire à la réalisation du projet de Mosquée
- La mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du département
- La prise en compte d'une remarque du Préfet formulée dans le cadre de la modification n°7 du PLU
- La modification de zonage d'une parcelle située au 85 rue Heurtault.

Vu la consultation des personnes publiques associées,

Vu l'avis favorable du Département 93,

Considérant la demande du Département 93 d'être associé à la définition des accès de la future Mosquée et de l'enseigne en sa qualité de gestionnaire de voirie,

Considérant que le Département sera consulté dans le cadre des permis de construire,
Vu l'absence d'observation formulée sur le registre d'enquête prévu à cet effet,
Vu l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur

A l'unanimité.

DELIBERE :

APPROUVE la modification n°10 du PLU telle qu'elle figure dans le dossier annexé ci-après,
PRECISE qu'une mention de l'approbation de la modification n°10 du PLU sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

L'adjoint délégué
Maria MERCADER



Reçu en préfecture le : 18/12/2015
Publié le : 18/12/2015
Certifié exécutoire le 18/12/2015

L'adjoint délégué

Maria MERCADER

