

**Etablissement public territorial Plaine Commune**

**Ville d'Aubervilliers**



**Modification simplifiée n°12 du PLU d'Aubervilliers**

**Exposé des motifs  
Projet de modification**

**Mise à disposition du public  
du 16/10/2017 au 16/11/2017**

## Sommaire

---

|   |    |
|---|----|
| Sommaire .....  | 2  |
| I. Eléments de contexte.....  | 3  |
| 1. Historique du plan local d'urbanisme d'Aubervilliers .....             | 3  |
| 2. Contexte de la modification.....                                       | 4  |
| II. Présentation de la procédure de modification simplifiée .....         | 7  |
| 2. Choix de la procédure et cadre juridique .....                         | 7  |
| 3. Rappel du déroulement de la procédure de modification simplifiée ..... | 7  |
| III. Eléments modifiés dans le document d'urbanisme .....                 | 9  |
| Extrait du plan des dispositions particulières actuel et modifié .....    | 11 |
| Extrait du plan de zonage .....   | 12 |

## Table des illustrations

---

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Figure 1 : localisation de la commune d'Aubervilliers.....  | 3                                  |
| Figure 2 : plan de situation de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers .....                          | 4                                  |
| Figure 3: plan directeur de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers et localisation de l'îlot B5 ..... | 6                                  |
| Figure 4 : extrait du plan des dispositions particulières actuel et modifié .....                   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Figure 5 : extrait du plan de zonage .....  | 12                                 |

## I. ELEMENTS DE CONTEXTE

---

### 1. Historique du plan local d'urbanisme d'Aubervilliers



Figure 1 : localisation de la commune d'Aubervilliers

La commune d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis) est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2010.

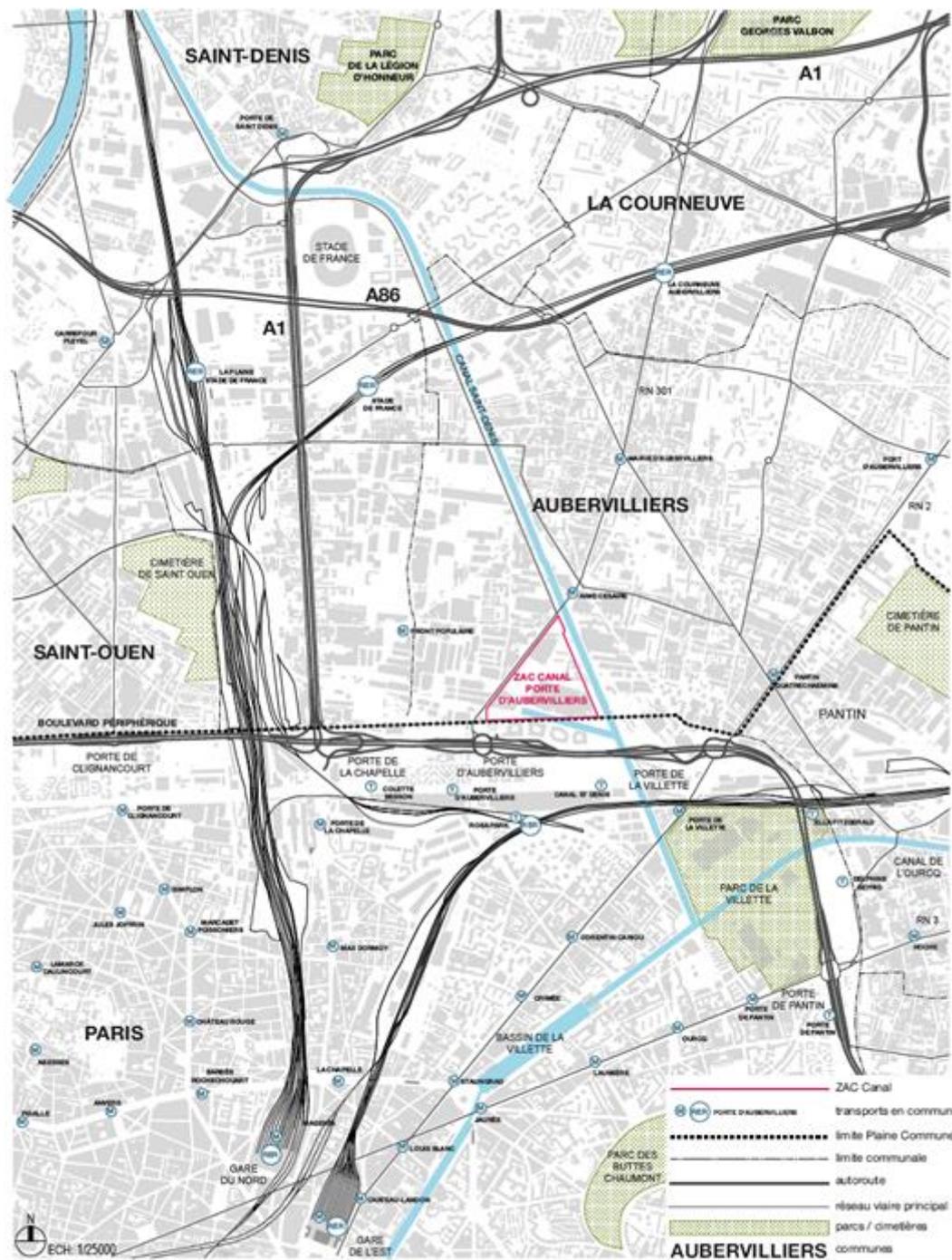
Plusieurs procédures ont ensuite été lancées et approuvées afin de faire évoluer le document de planification. La dernière en date est la modification n°11 du PLU (procédure de modification simplifiée) qui a été approuvée le 27 juin 2017.

L'établissement public territorial Plaine Commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## 2. L'îlot B5 de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers

La ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers à Aubervilliers a été créée par délibération du conseil communautaire de Plaine Commune du 24 juin 2003. Elle a fait l'objet d'une procédure de modification de son dossier de création, approuvée par le Conseil de Territoire du 13 décembre 2016 puis de son dossier de réalisation, approuvé par le conseil de territoire du 28 février 2017.

La SEM Plaine Commune Développement a été désignée aménageur de cette opération au conseil de Territoire du 28 février 2017.



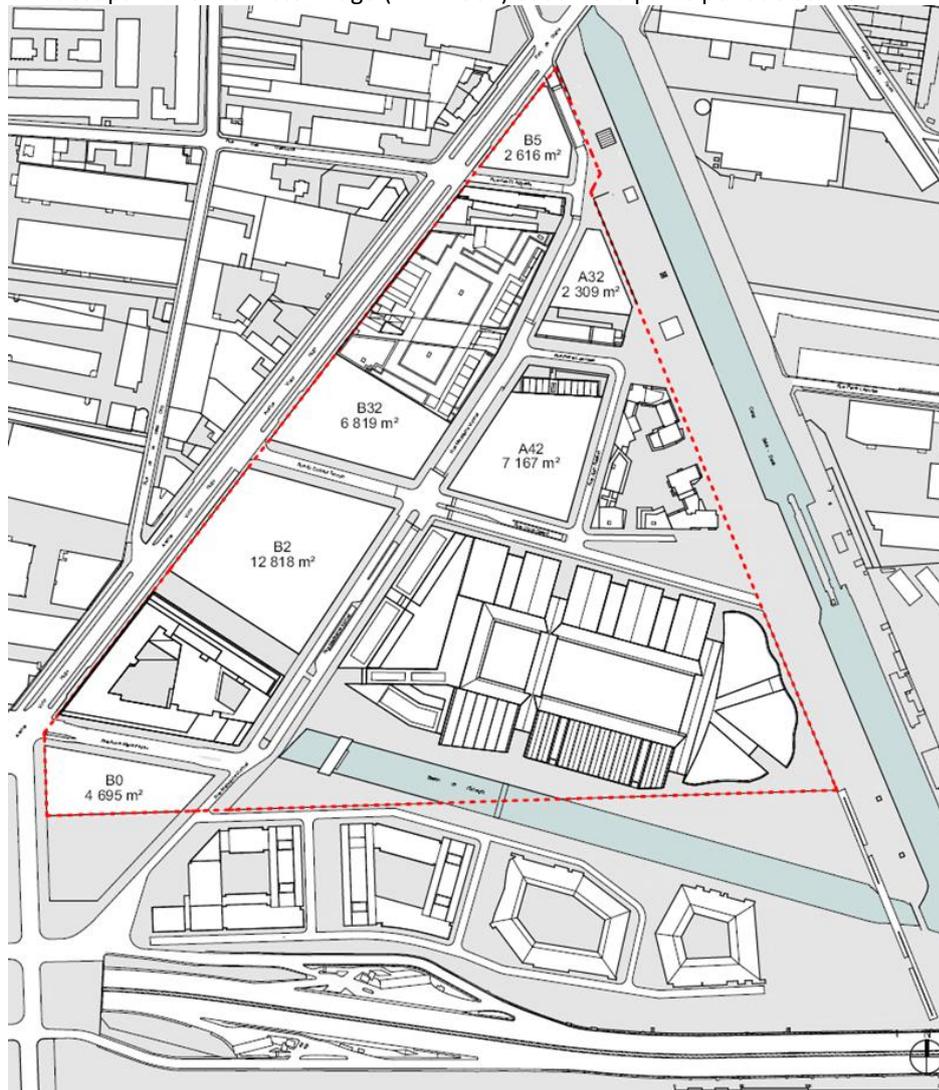
### Plan de situation de la ZAC CANAL-PORTE D'AUBERVILLIERS

Source : ANYOJI BELTRANDO – Architectes / Urbanistes

Janvier 2016

Figure 2 : plan de situation de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers

La ZAC se situe au Sud Est d'Aubervilliers et au sud de La Plaine Saint-Denis, elle constitue donc une entrée majeure de ces deux territoires. En limite avec la ville de Paris, elle est délimitée à l'Est par le Canal Saint-Denis, à l'ouest par l'avenue Victor Hugo (Ex RN 301) et au nord par le pont de Stains.



L'îlot B5 se situe à la pointe nord de la ZAC, à proximité immédiate de la future station de métro Aimé Césaire. Bordé par l'avenue Victor Hugo et la rue Madeleine Vionnet, il est ouvert sur les berges du Canal Saint-Denis.

Il est constitué de deux parcelles à diviser sises 94/96 avenue Victor Hugo à Aubervilliers. Propriété de la SEM Plaine Commune Développement, les locaux situés sur ces parcelles sont voués à être démolis pour permettre la réalisation d'un programme d'une soixantaine de logements avec un local d'activité à rez-de-chaussée, à horizon second semestre 2019.

La ville d'Aubervilliers et Plaine Commune souhaitent créer les conditions de développement de cet îlot mixte à proximité immédiate de la future station Aimé Césaire. C'est pourquoi les collectivités, en lien avec la SEM Plaine Commune Développement et l'urbaniste de la ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers ont élaboré pour cet îlot un projet mixte et travaille à sa réalisation avec un opérateur.

Ce programme immobilier est au cœur du présent projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Aubervilliers.

### Plan de délimitation de la ZAC CANAL-PORTE D'AUBERVILLIERS

Source : ANYOJI BELTRANDO – Architectes / Urbanistes

Janvier 2016

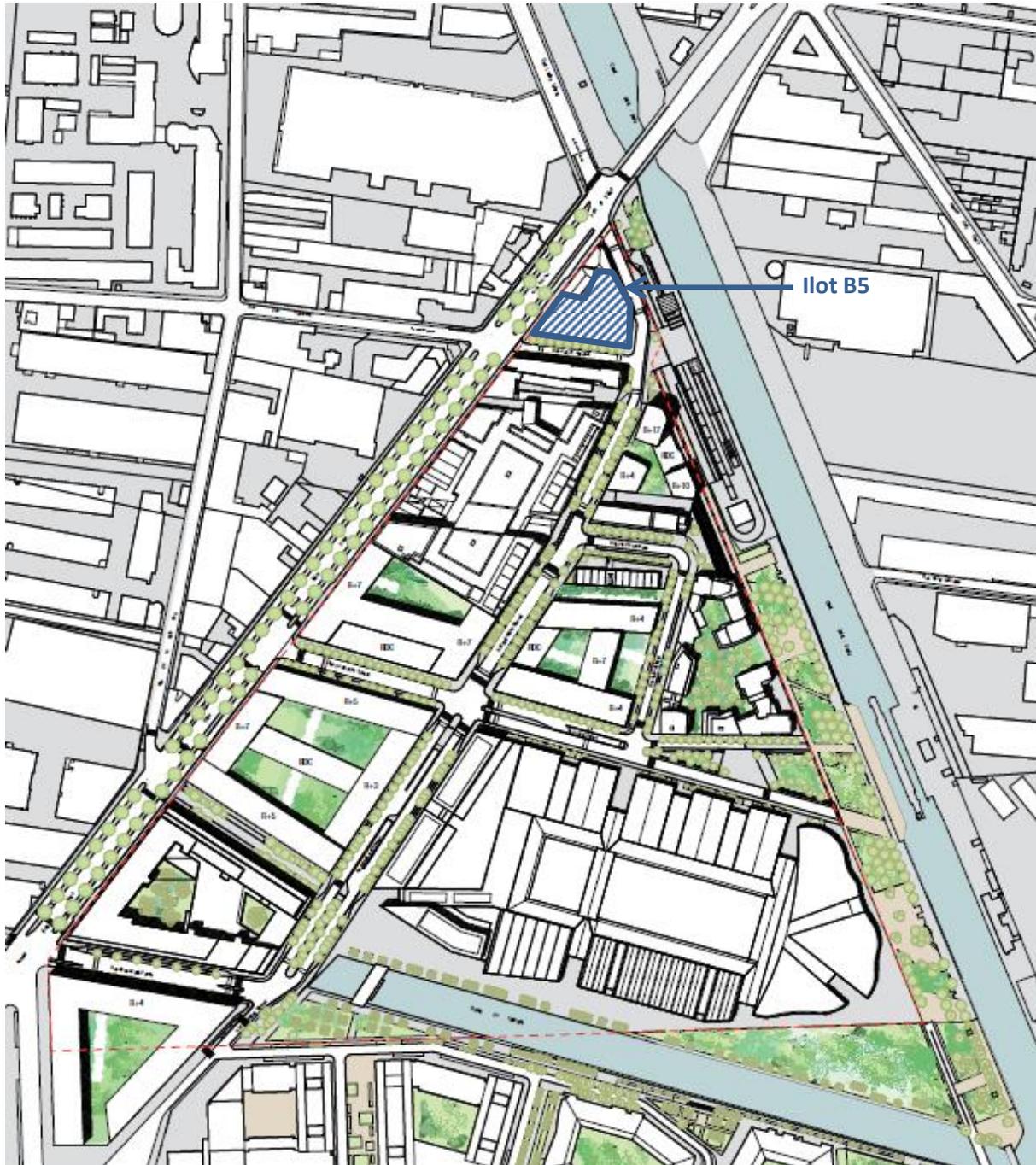


Figure 3: plan directeur de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers et localisation de l'îlot B5

## II. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1. Objet de la modification du PLU

L'îlot B5 est situé au sein du secteur UG3c du PLU d'Aubervilliers qui couvre le secteur nord-est de la ZAC et se développe le long du canal. Les occupations du sol qui y sont autorisées sont mixtes. Pour permettre la réalisation du projet immobilier, le PLU doit autoriser une hauteur de façade le long du canal Saint Denis supérieure à celle prévue actuellement par le PLU. Une modification du PLU est donc nécessaire afin de pouvoir développer une opération de logements qui ouvre plus de vues sur le Canal Saint Denis.

La présente procédure a pour objet de modifier les règles de hauteur applicables en zone UG3c uniquement sur le tronçon de la rue Madeline Vionnet située entre l'avenue Victor Hugo et la rue des 21 Appelés.

### 2. Choix de la procédure

La procédure envisagée pour réaliser ces changements ne relève pas du champ de la révision, car il ne s'agit pas (article L153-31 Code de l'urbanisme) :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire 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 ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure ne relève pas du champ de la modification de droit commun car elle n'a pas pour effet (article L153-41 du code de l'urbanisme) :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure envisagée relève donc du champ de la modification simplifiée.

### 3. Rappel du déroulement de la procédure de modification simplifiée

Le déroulement de la procédure de modification simplifiée est précisé aux articles 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Comme rappelé ci-dessus, l'établissement public territorial Plaine Commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. La modification simplifiée est donc engagée à l'initiative du Président de Plaine Commune (article L153-45 Code de l'urbanisme).

Après élaboration du projet de modification simplifiée, celui-ci est notifié au maire de la Ville d'Aubervilliers, ainsi qu'aux personnes publiques associées, à savoir :

- Etat (préfet de la Seine-Saint-Denis)
- Région Île-de-France
- Département de la Seine-Saint-Denis
- Syndicat des transports d'Île-de-France
- RATP
- SNCF
- Chambre de commerce et d'industrie Seine-Saint-Denis
- Chambre de métiers

- Chambre d'agriculture de l'Île-de-France
- Communes limitrophes

Le Conseil de territoire précise par délibération les modalités de mise à disposition du public. Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Pour la présente modification, les modalités de mise à disposition du public ont été portées à la connaissance du public de la manière suivante :

- affichage au siège de Plaine Commune et en mairie,
- publication des dates, horaires et lieux de la mise à disposition dans un journal publié dans le département.

Comme le permet le code de l'urbanisme, la modification simplifiée n'intéressant qu'une commune, la mise à disposition du public n'est organisée que sur le territoire de cette commune (et au siège de l'Etablissement Territorial de Plaine Commune, compétent en matière de PLU).

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois. Les modalités de mise à disposition sont les suivantes :

- **Mise à disposition du dossier pendant 1 mois minimum**
- **A la Direction de l'Urbanisme de la Ville d'Aubervilliers**, 120 bis rue Henri Barbusse, 93 300 AUBERVILLIERS, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h (sauf le jeudi après-midi, fermé au public).
- **au siège de Plaine Commune** (21 avenue Jules Rimet – 93 218 Saint-Denis La Plaine cedex) du lundi au jeudi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h,

Pendant cette mise à disposition, toute personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Les observations émises par le public à l'occasion de la mise à disposition sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président de Plaine Commune en présente le bilan devant le conseil de territoire, qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Enfin, la délibération approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. La délibération est affichée pendant un mois au siège de Plaine Commune et en mairie d'Aubervilliers ; mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs. La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

### III. ELEMENTS MODIFIES DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

Le présent projet de modification simplifiée du PLU vise à modifier les règles applicables à l'îlot B5 de la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers à Aubervilliers afin de permettre une adaptation des hauteurs autorisées, sur le tronçon de la rue Madeleine Vionnet situé le long du canal Saint Denis. L'absence de vis-à-vis, la configuration de l'îlot ouvert sur le canal et l'importance des hauteurs autorisées sur l'îlot voisin (îlot A32) justifie l'augmentation des hauteurs permises aujourd'hui sur l'îlot B5. Cette évolution permettra d'offrir davantage de vues sur le canal aux logements prévus sur l'îlot.

Ce projet de modification simplifiée ne concerne que les parcelles concernées par l'îlot B5 de la ZAC Canal - Porte d'Aubervilliers, actuellement classée dans le sous-secteur UG3c, au sein du secteur UG3 de la zone UG.

Dans ce cadre, il s'agit ici de faire évoluer l'article 10 du règlement du PLU de la zone UG en lien avec le plan des dispositions particulières (plan n°4.4), de manière à :

- augmenter les hauteurs permises dans la zone UG3c uniquement sur le tronçon concerné, rue Madeleine Vionnet situé le long du canal, sans pour autant modifier les règles de hauteur applicables à l'ensemble de la zone UG3c.

#### 1. Modification de l'article 10 du règlement applicable en zone UG3c

Dans son article 10, le règlement de la zone UG3 fixe une hauteur plafond pour chacune des sous-zones de la zone UG3, elle est limitée ainsi à :

- 35 mètres dans la sous-zone UG3a
- 24 mètres dans la sous-zone UG3d
- 55 mètres dans la sous-zone UG3e
- 30 mètres dans les sous zones UG3b et UG3c

A cette hauteur plafond, s'ajoute une règle qui fixe la hauteur de façade maximale en fonction de la largeur de la voie, qui se mesure depuis le bâtiment projeté jusqu'à l'alignement opposé (règle de gabarit sur voie).

- Dans la sous-zone UG3a, cette règle est adaptée et autorise une hauteur de façade maximale égale à la largeur de la voie plus 5 mètres ( $H = L + 5$ ).
- Dans la sous-zone UG3e, cette règle est aussi adaptée de manière à autoriser des hauteurs de façade maximale allant jusqu'à 3,5 fois la largeur de la voie ( $L = H/3,5$ )
- Dans la sous-zone UG3c et les autres sous zones, la règle de prospect  $H = L$  s'applique.

Afin d'autoriser une hauteur plus importante que celle permise par la règle de prospect sur le tronçon de la rue Madeleine Vionnet situé en bordure de canal, il est proposé de supprimer cette règle de prospect sur ce tronçon uniquement en le remplaçant par un filet de hauteur limitant la hauteur à 28 mètres. En effet, l'application de la règle de prospect sur la rue Madeleine Vionnet limite la hauteur autorisée à environ 12 mètres en raison de la largeur de la voie. Cette hauteur de façade très limitée n'est pas en cohérence avec la hauteur plafond qui est largement supérieure, puisqu'elle est fixée à 30 mètres.

Ce filet de hauteur, inscrit sur le plan n°4. 4 définit la hauteur de façade maximale des constructions implantées dans la bande de constructibilité principale. Il permettra de ne pas appliquer la règle de prospect sur le tronçon concerné de la rue Madeleine Vionnet.

La règle de hauteur plafond fixée à 30 mètres est par contre inchangée.

Le projet de rédaction de l'article 10 après modification est le suivant :

#### 10.1 Définitions

##### *Hauteur plafond*

*La hauteur plafond est un plan horizontal, parallèle à celui déterminé par la hauteur de façade. Elle exprime la hauteur totale que toute construction doit respecter.*

#### *Gabarit sur voie*

*Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.*

*En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.*

#### *Filet de hauteur*

*Le plan n°4.4, définit la hauteur de façade des constructions implantées dans la bande de constructibilité principale. Dès lors qu'une construction est implantée sur un terrain bordé par un filet de hauteur et dans la bande de constructibilité principale, sa hauteur de façade maximale est celle indiquée selon la couleur du filet selon les dispositions du 10.2 ci-après.*

*Les filets de hauteurs peuvent être situés le long des voies existantes ou à créer (en application de l'article L. 123-2 c du Code de l'urbanisme), publiques ou privées. L'emplacement définitif des servitudes de voies nouvelles étant susceptible d'évoluer, les filets de hauteurs s'appliquant à ces voies sont ceux apparaissant sur le plan des dispositions particulières 4.4.*

## **10.2 Règle générale**

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

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

*Elle ne peut être supérieure à la hauteur de façade définie par le filet de hauteur et à la hauteur plafond fixée à :*

- *35 mètres dans les secteurs UG3a*
- *24 mètres dans le secteur UG3d*
- *55 mètres dans le secteur UG3e*
- *30 mètres dans les secteurs UG3b et UG3c.*

*En l'absence de filet de hauteur (cf plan, 4.4) la hauteur maximale de façade est définie par l'application du gabarit sur voie.*

*En l'absence de filet de hauteur, la hauteur des façades des constructions situées en bordure de voie publique ne peut être supérieure à la distance horizontale entre le bâtiment projeté et l'alignement opposé existant ou futur ( $H = L + \text{marge de reculement éventuelle}$ ).*

*En zone UG3a pour les constructions situées en bordure de voie publique ou privée la hauteur des façades ne peut être supérieure à la distance horizontale entre le bâtiment projeté et l'alignement opposé existant ou futur plus 5 mètre ( $H=L+5$ )*

*En zone UG3e pour les constructions situées en bordure de voie publique ou privée la distance horizontale entre le bâtiment projeté et l'alignement opposé ne peut être inférieure à la hauteur des façades affecté d'un coefficient de 3.5 soit  $L=H/3.5$*

## **10.3 Dépassements autorisés**

(pas de modification sur le reste de l'article)

## 2. Modification du plan des dispositions particulières

Le plan des dispositions particulières indique des hauteurs maximales de façades des constructions sur certaines voies ou emprises.

Concernant l'îlot B5, le projet de modification consiste à inscrire un filet de hauteur de 28 mètres sur le plan des dispositions particulières : ce filet de hauteur longera le tronçon de la rue Madeleine Vionnet situé le long du canal Saint Denis.

→ Dans le cadre de la présente modification simplifiée, le plan des dispositions particulières sera modifié par l'inscription d'un nouveau filet de hauteur sur la partie de la rue Madeleine Vionnet située le long du canal.

Figure 4 : extrait du plan des dispositions particulières actuel

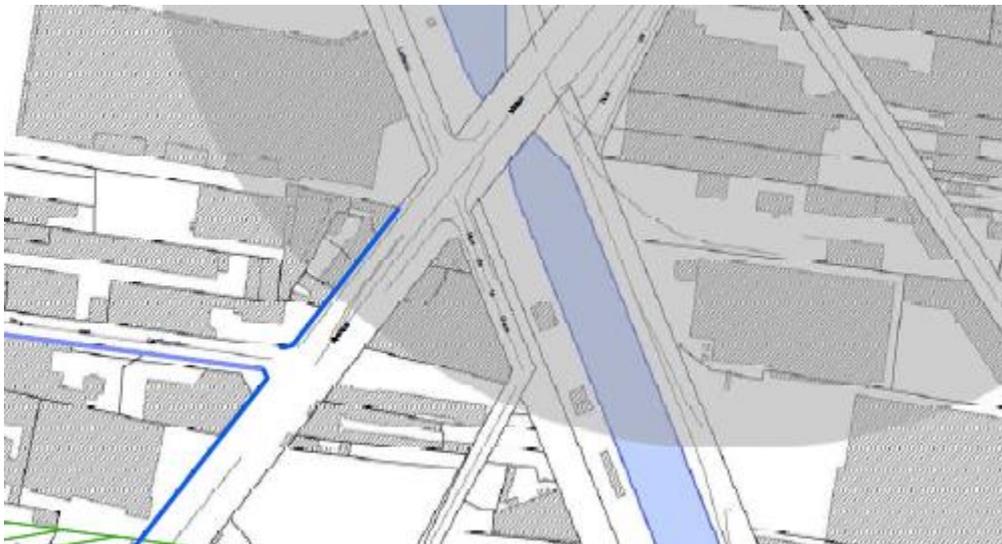


Figure 5 : extrait du plan des dispositions particulières modifié

