

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

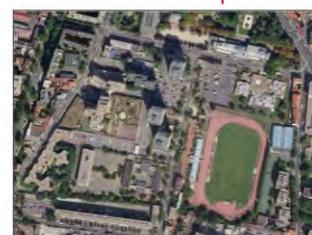
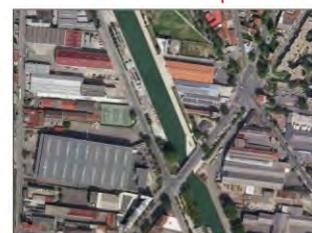
1.2. Dispositions du P.L.U.

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

CHAPITRE D LES DISPOSITIONS DU PLU	5
D.1 LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	9
D.1.1 LES TROIS ROLES DU PADD DANS LE PLU	9
D.1.2 L'ELABORATION PROGRESSIVE DU PLU	10
D.1.3 LES FONDEMENTS DU PADD	11
D.1.3.1 Les objectifs de la délibération de prescription du PLU	11
D.1.3.2 Le PADD issu du diagnostic	12
D.1.4 LES ORIENTATIONS DU PADD EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE 15	
D.1.4.1 Conduire la mutation du territoire : la banlieue redéfinie à la lumière des objectifs du Développement Durable et Équitable.	15
D.1.4.2 Contribuer à enrayer le dérèglement climatique et améliorer l'environnement et la santé. 15	
D.1.4.3 La population et l'emploi.....	17
D.1.4.4 La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale	18
D.1.4.5 La contribution des orientations au respect de l'Environnement.....	19
D.2 LE CHOIX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR	21
D.2.1 LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	21
D.2.2 LE SECTEUR DU LANDY	22
D.2.2.1 Le contexte du projet	22
D.2.2.2 Le choix des orientations d'aménagement.....	22
D.2.2.3 Les objectifs des orientations	23
D.2.3 LE SECTEUR DU FORT D'AUBERVILLIERS.....	24
D.2.3.1 Le contexte du projet	24
D.3 LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE	25
D.3.1 LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE	25
D.3.1.1 Décliner les orientations du PADD	25
D.3.2 LES LOGIQUES DU ZONAGE	32
D.3.2.1 L'accompagnement d'une organisation urbaine	32
D.3.2.2 Les logiques de diversité urbaine.....	33
D.3.2.3 La recherche d'un projet d'équilibre	34
D.3.3 LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE.....	35
D.3.3.1 La zone UA : «La ville constituée ou à reconstituer»	35
D.3.3.2 La zone UB : «Ville à reconstituer»	38
D.3.3.3 La zone UC : « Grands sites d'habitat collectif»	41
D.3.3.4 La zone UD : «Equipements et grands services»	43
D.3.3.5 La zone UE : « Activités économiques »	45
D.3.3.6 La zone UF : «Secteurs à dominante pavillonnaire»	47
D.3.3.7 La zone UG : « Sites d'urbanisme particulier »	49
D.3.3.8 La zone UG1 : « Secteur des Impasses ».....	50
D.3.3.9 La zone UG2 : « Secteur du Landy »	53
D.3.3.10 La zone UG3 : « Secteur de la ZAC Canal Porte d'Aubervilliers» et secteur Crèvecoeur.....	55
D.3.3.11 La zone UG4 : « Secteur du Fort »	57
D.3.3.12 La zone UV : « Zone verte urbaine »	59
D.3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	61
D.3.4.1 Les réserves ou localisations pour équipements	61
D.3.4.2 Les dispositions en faveur du logement social.....	63
D.3.4.3 Les servitudes de constructibilité limitée	63
D.3.4.4 La protection du patrimoine bâti	65
D.3.4.5 Les espaces de renaturation des sols.....	66
D.3.4.6 Les éléments de paysage à préserver	66
D.3.4.7 Les arbres et alignements d'arbres à préserver.....	67

D.3.4.8	Les espaces plantés ou à planter.....	67
D.3.5	L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT	67
D.3.5.1	La portée du règlement	67
D.3.5.2	La composition du règlement écrit	68
D.3.6	LES DISPOSITIONS MORPHOLOGIQUES	69
D.3.6.1	L'expression des hauteurs	69
D.3.6.2	La bande de constructibilité (zones UA et UF).....	71
D.3.6.3	Le principe du volume enveloppe.....	72
D.3.6.4	L'emprise au sol des constructions et les espaces libres	72
D.3.6.5	L'implantation des constructions par rapport aux voies	73
D.3.7	LES DISPOSITIONS PAR THEMES.....	74
D.3.7.1	Les dispositions en faveur de la démarche environnementale	74
D.3.7.2	Les dispositions relatives au stationnement (article 12).....	76
D.3.7.3	Le renforcement de la masse végétale dans la ville	77
D.3.7.4	La règle d'urbanisme dans les ZAC	78
D.3.7.5	La production de logements	79
D.4	L'EVOLUTION DE LA REGLE : DU POS AU PLU	81
D.4.1	UNE EVOLUTION SUBSTANTIELLE	81
D.4.2	L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES	82
D.4.2.1	Du POS	82
D.4.2.2	Au PLU	83
D.4.3	RAPPEL SYNTHETIQUE DES DISPOSITIONS DU POS.....	84
D.4.3.1	La partie orientale d'aubervilliers est decoupee en 5 zones	84
D.4.3.2	La partie occidentale d'aubervilliers est decoupee en 4 zones.....	85
D.4.4	L'ASPECT QUANTITATIF DU PLU	86

CHAPITRE E LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 87

E.1 UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE POUR LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS 89

E.1.1	PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	89
E.1.2	OFFRIR UN MEILLEUR ENVIRONNEMENT A LA VILLE	89
E.1.3	LA QUALITE DE VIE ET DE BIEN ETRE DES HABITANTS, DANS UNE OPTIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	90

E.2 LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT91

CHAPITRE D LES DISPOSITIONS DU PLU

PREAMBULE

Le présent document constitue le second volume du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- Le chapitre D : les dispositions du PLU ;
- Le chapitre E : les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Le premier volume correspond au contexte de planification (chapitre A), au diagnostic du territoire (chapitre B) et à l'état initial de l'environnement (chapitre C).

Le second volume s'attache à présenter de façon pédagogique l'ensemble des choix d'aménagement et de développement de la ville ainsi que les dispositions réglementaires qui ont été retenues au cours de l'élaboration du projet de PLU.

Il présente les évolutions entre la règle applicable sur le territoire avant l'approbation du PLU et les dispositions réglementaires retenues dans le PLU.

Il expose également les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Aubervilliers est une ville chargée d'histoire, tournée vers son avenir.

Par son potentiel d'évolution, située aux portes de Paris et impactée par de nombreux projets métropolitains, Aubervilliers, plus que d'autres villes, doit accompagner son développement pour se projeter dans le XXI^e siècle sans renier ses origines.

Le PLU fixera un cadre à cette évolution. Pour lui donner du sens, la favoriser et la maîtriser. Aubervilliers a droit à sa centralité. Son destin n'est pas de devenir un arrondissement périphérique de Paris, ni une banlieue de Saint-Denis. Sa position la place dans un cœur de métropole. En capacité de développer les échanges urbains avec son environnement de proximité. A la portée d'échanges internationaux qui la traversent (axe Paris-Roissy, desserte autoroutière, connexion La Défense-La Plaine Saint-Denis...).

C'est pourquoi les « fossés urbains » que sont la RN2, le périphérique, la A86 et le canal doivent être comblés par les projets à venir pour que des continuités voient le jour entre ici et Paris, notre commune et Pantin, le centre-ville et la Plaine ou le quartier Pressensé.

Le canal Saint-Denis est l'épine dorsale ignorée d'Aubervilliers. Longtemps dévolu à l'activité économique, il ne relie encore qu'imparfaitement les deux tenants de notre ville : la Plaine Saint-Denis tournée vers l'activité économique et l'Est du canal où habite la quasi-totalité des Albertivillariens.

Autour de cette ligne majeure, la ville va se réorganiser :

- Avec le campus Condorcet Paris-Aubervilliers qui irriguera jusqu'en centre-ville en traversant la ligne d'eau.
- Avec le Centre aquatique olympique d'Aubervilliers, près du RER B.
- Avec le nouveau quartier Canal/Porte d'Aubervilliers qui a vocation à redynamiser le tissu urbain et commercial de notre commune, jusqu'au centre-ville par l'avenue Victor Hugo, et jusqu'au quartier Vilette/Quatre-Chemins dans la continuité de la rue Pierre Larousse.

Et puis, se pose la question des transports. A ce jour, les lignes de RER, de tramway et de métro ne desservent notre commune qu'à sa périphérie. Aubervilliers n'est irriguée en son cœur que par un réseau de bus saturé. C'est un frein à son développement. D'où l'importance du prolongement engagé de la ligne 12 qui va profondément changer la donne. Autour des futures stations de métro de la place du Front Populaire, du Pont de Stains et de la Mairie, des projets de construction de haute qualité architecturale verront le jour. Mais la ville moderne, c'est aussi le choix des circulations douces. Pistes cyclables, Vélib', covoiturage, Aubervilliers suivra ce chemin.

La ville, de son passé, a hérité ici et là d'un foncier en lanière et faiblement constructible qui a favorisé le développement d'un habitat insalubre et la multiplication de friches polluées. Le PLU a pour objectif de favoriser la recomposition de ces lanières, pour développer des projets de logements, d'équipements et d'activités qui répondent aux exigences d'une cité d'aujourd'hui.

Un ensemble d'évolutions placées sous le signe du respect de l'environnement. C'est une exigence de notre époque et une nécessité pour les générations futures. D'où la construction à programmer de bâtiments à basse consommation d'énergie dès aujourd'hui, puis de bâtiments à énergie positive dès demain. D'où l'intérêt de s'appuyer sur le canal comme grand thermorégulateur.

Quant au quotidien, le souci d'un espace commun plus propre et plus sécuritaire sera inscrit dans le PLU. De la maîtrise des activités qui génèrent d'importants volumes de déchets (grossistes, entrepôts...) à la réalisation de dispositifs de collecte collective des déchets (silos enterrés), en passant par l'obligation de doter les immeubles de grands locaux pour les encombrants.

Jean-Yves Vannier
maire-adjoint à l'Urbanisme,
au Développement durable et
au Développement économique

D.1 LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

D.1.1 LES TROIS ROLES DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être définies en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le PADD ;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas d'une remise en cause de l'économie générale du PADD, il est nécessaire d'engager une procédure de révision du PLU.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain et la protection des paysages, des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en répondant aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ;
- la protection de l'environnement et la prévention contre les risques et les nuisances.

Appliqués à Aubervilliers, ces objectifs d'ordre général, trouvent leur sens au regard des particularités géographiques, économiques et sociales de la ville et se sont traduits dans des orientations visant à :

- valoriser et développer le bien public ;
- affirmer l'emploi au sein des quartiers ;
- promouvoir l'échange social ;
- transmettre un cadre de vie de qualité aux générations futures.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Les choix retenus pour établir la P.A.D.D. s'intègrent donc d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la Ville et à celle de Plaine Commune et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

D.1.2 L'ÉLABORATION PROGRESSIVE DU PLU

Aubervilliers, ville de première couronne relativement dense, est aujourd'hui marquée par un important renouvellement urbain : 3 secteurs ANRU, plusieurs secteurs de projet centre ville, Fort d'Aubervilliers, futur hôpital européen, d'importantes opérations de construction de logements en diffus...) et corrélativement une importante croissance démographique (1999 : 63 132 habitants recensés pour 72 300 habitants en 2006).

La ville bénéficie, en effet de fortes potentialités:

- la proximité de Paris,
- la qualité des dessertes routières et de transports collectifs (améliorée à moyen terme par l'arrivée du métro en centre ville),
- le canal de Saint Denis,
- le renouveau économique de la Plaine Saint Denis,
- les équipements dont certains sont à fort rayonnement (le théâtre de la Commune, Zingaro...).

La ville se devait donc d'accompagner ces mutations en les maîtrisant. Une révision du Plan Local d'Urbanisme s'imposait, le POS de 1979 ne permettant pas d'accompagner cette évolution dans une optique de qualité urbaine durable.

L'élaboration du PLU d'Aubervilliers s'est inscrite dans un processus marqué par des évolutions dans les compétences entre la commune et la communauté d'agglomération de Plaine Commune et par de nombreux projets urbains engendrant des attentes de décisions.

Dans ce contexte, l'élaboration du projet de PLU d'Aubervilliers s'est échelonnée sur plus de huit ans.

Le transfert des compétences à la communauté d'agglomération Plaine Commune et la réalisation des documents de planification communautaires ont rendu nécessaire un important travail de mise en cohérence avec les documents de planification communautaire, également en cours d'élaboration (Schéma de Cohérence Territorial, Plan Communautaire de l'Environnement...).

- 22 novembre 2001 Délibération du Conseil Municipal : prescription de l'élaboration du PLU	
Diagnostic	sept 2003 à mars 2005
Démarrage des études :	mai 2003
Bureau municipal : présentation du diagnostic	4 octobre 2004
Réunion publique sur le diagnostic	31 mars 2005
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	décembre 2004-février 2007
Réunion des services : débat sur le PADD	24 novembre 2005
Bureau municipal sur les grandes orientations du PADD	19 décembre 2005
Conseil Municipal débat sur les grandes orientations du PADD	23 février 2006
Réunion des personnes publiques : présentation du PADD	15 mai 2006
Réunion publique sur le PADD	25 janvier 2007
Exposition dans boutiques de quartier et Mairie.	
Plan de zonage et règlement	juin 2006- décembre 2008
Bureaux municipaux sur les principes réglementaires	20 nov 2006, 26 mars 2007, 4 juin 2007
Réunion personnes publiques : principes réglementaires	3 mai 2007- 2 dec 2008
Finalisation des dispositions réglementaires	avril 2009- janvier 2010
Réunion personnes publiques : principes réglementaires	dec 2009, janvier 2010
Concertation dans les quartiers	oct-nov 2009

D.1.3 LES FONDEMENTS DU PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du P.A.D.D. ont été effectués :

- au regard des objectifs définis dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU ;
- à la lumière des caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines issues du diagnostic ;
- sur le fondement des options politiques de la ville, partagées au sein du territoire de Plaine Commune dans l'élaboration de documents intercommunaux tels que le SCOT, le PLH.

D.1.3.1 Les objectifs de la délibération de prescription du PLU

Destiné à remettre à plat l'ensemble de la politique urbaine de la commune afin d'élaborer un véritable projet urbain, la révision du plan local d'urbanisme a eu pour objectif d'apporter des réponses à l'un des enjeux majeurs d'Aubervilliers : favoriser le développement d'un processus qualitatif de renouvellement urbain qui permette de faire émerger progressivement une nouvelle attractivité du territoire pour l'habitat résidentiel et les activités économiques, et cela dans le respect de l'identité de la ville, de son histoire, de sa diversité et de son organisation urbaine « à échelle humaine ».

Par la délibération du 22 novembre du 2001, le conseil Municipal d'Aubervilliers précisait les objectifs (non exclusifs) de l'élaboration du Plan local d'urbanisme :

- favoriser et développer toutes les actions susceptibles d'améliorer l'attractivité de la ville pour l'habitat résidentiel et des activités économiques diversifiées ;
- renforcer le rayonnement du centre ville dans l'organisation urbaine communale et y anticiper l'arrivée du métro ;
- favoriser la diversité de l'habitat par la libération maîtrisée des droits à construire ;
- favoriser le développement économique et rechercher les conditions d'une mixité équilibrée des fonctions urbaines ;
- favoriser le développement des commerces et des services de proximité ;
- mettre en œuvre la Charte intercommunale de l'Environnement pour ce qui relève de la compétence du Plan Local d'urbanisme ;
- élaborer Le Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la cohérence intercommunale.

D.1.3.2 Le PADD issu du diagnostic

Les éléments qui suivent rappellent le fondement des orientations du P.A.D.D. au regard des conclusions du diagnostic.

	DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
<i>Une ville au cœur des dynamiques de la métropole capitale</i>	<p>Une position géographique de choix : un contexte de dynamisme profond avec le Grand Paris et l'intercommunalité</p> <p>Essor puis déclin des activités industrielles à partir des années 60.</p>	
<i>Les étapes du développement urbain</i>	<p>L'activité industrielle, par ses grandes emprises au sol et par sa durée d'implantation, a profondément marqué le territoire. Sa progressive disparition a ouvert une nouvelle étape de l'histoire urbaine avec la succession d'importantes opérations d'aménagement et de reconversion des friches en quartiers modernes à vocation mixte d'habitat, commerces, activités et équipements publics.</p>	<p>Renaturer les composantes urbaines : prendre des mesures de « découverte » des cœurs d'îlots et procéder aux dépollutions éventuelles de sols</p> <p>Décontaminer des sols industriels désaffectés.</p>
<i>Paysage urbain</i>	<p>Diversité des formes urbaines et architecturales.</p> <p>Le paysage urbain, d'une grande diversité et d'une grande richesse, est marqué par les principaux mouvements de l'architecture et des grandes idées urbaines, particulièrement ceux qui ont marqué les XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.</p> <p>Trois formes de paysages scindant en deux la commune : quartiers anciens, grands ensembles à l'est et tissu industriel à l'ouest, l'ensemble étant façonné par les grands axes de communication</p>	<p>Requalifier les tissus urbains : poursuivre l'effort de renouvellement du bâti dégradé dans les quartiers anciens.</p> <p>Atteindre la cohérence et une qualité urbaine.</p>
<i>Les potentialités de développement et de renouvellement urbain</i>	<p>La position géographique de la ville, située en zone dense de première couronne, a accentué très fortement les tensions au sein du foncier de la ville. Les pressions immobilières et les spéculations sont de plus en plus fortes.</p> <p>Malgré une urbanisation ancienne, Aubervilliers dispose encore de potentialités de développement et de renouvellement urbain avec de nombreux espaces gelés en attente d'affectation et des cœurs d'îlots dévalorisés.</p>	<p>La requalification des îlots avec l'objectif de réaliser un patrimoine immobilier « durable » et mixte (habitat-emploi).</p>

<p>Démographie</p>	<p>Une forte croissance démographique : 73 506 habitants en 2006 (INSEE RP 2006).</p>	<p>Promouvoir le développement des pôles d'enseignement de formation et de recherche Développer des espaces publics partagés et favoriser la vie de quartier</p>
<p>Habitat et logement</p>	<p>Aubervilliers dispose encore d'un nombre important de logements anciens (29,5 % du parc total), le plus souvent vétustes et dégradés (12,1% du parc total).</p> <p>Aubervilliers compte 33,2 % de logements sociaux.</p> <p>Une forte pression locative dans le parc social : une demande croissante en logements sociaux (3650 demandes)</p> <p>Une réflexion plus globale et transversale est engagée par le renouvellement urbain dans le cadre du dossier ANRU.</p> <p>Elaboration d'un nouveau PLH pour la période 2010-2015</p>	<p>Conduire une politique de l'habitat assurant une répartition géographique plus équilibrée du logement social.</p> <p>Organiser le territoire dans le sens du renforcement de l'équité et de la solidarité.</p> <p>Améliorer l'efficacité énergétique des constructions</p> <p>Renforcer l'encadrement de la production de l'habitat pour une meilleure qualité des logements et intensifier la production de logements neufs</p>
<p>Activités économiques et emplois</p>	<p>Le tissu économique s'est fortement tertiarié mais Aubervilliers est dominé par un réseau de cellules très denses et dynamiques spécialisées dans le commerce et les activités de grossiste. La commune souffre du manque de diversité de son tissu économique affectant la vie locale.</p> <p>Les entreprises de moins de 10 salariés représentent 40,2 % des établissements.</p> <p>L'emploi industriel, représentant près de 40 % des emplois de la commune en dans les années 1980, ne représente plus que 8,9 % des emplois en 2006.</p> <p>Un taux de mitage (vacance) du parc commercial élevé à Aubervilliers : 22% en 2002</p> <p>La Plaine Saint Denis est un des principaux pôles de développement régional dans le secteur tertiaire.</p> <p>Le commerce de gros prend de plus en plus d'importance (entre 13,9% et 19,5 % des effectifs communaux)</p>	<p>Maîtriser la mixité des fonctions urbaines.</p> <p>Permettre de développer l'initiative économique en regard des ressources humaines locales et des potentialités du tissu urbain</p> <p>Favoriser le développement des filières existantes en valorisant leurs conditions d'installation sur les sites mixtes occupés</p> <p>Créer de nouveaux pôles d'activités sur des filières innovantes par mutation des tissus (secteur Plaine, secteur Fort, secteur Casanova-Hémet, secteur Préssensé ...)</p> <p>Soutenir l'insertion de micro activités dans les tissus monofonctionnels des cités de logement social dans le cadre d'initiatives conjointes collectivités publiques et habitants.</p>

<p><i>Transport / déplacement</i></p>	<p>Un fort trafic automobile du à la présence de grandes artères de circulation combiné à l'incrustation d'activités économiques.</p> <p>Une couverture en transport en commun insuffisante : les transports « lourds » (métro, RER) sont situés aux frontières de la commune et ne desservent pas le centre. La prolongation de la ligne 12 du métro permettra à la commune de bénéficier d'une meilleure desserte.</p> <p>Adoption d'un Plan Communautaire de l'Environnement, le 30 mai 2006, avec notamment comme objectifs :</p>	<p>Alléger le trafic routier intra muros et création d'alternatives (fluviale) Développer le réseau de transports en commun.</p> <p>Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle</p> <p>Réguler l'offre de stationnement</p> <p>Améliorer le maillage des déplacements non motorisés et des transports publics</p> <p>Appliquer à l'échelle de la commune la politique énergétique nationale</p> <p>Renforcer les liens entre politique d'urbanisation et politique des déplacements</p> <p>Inciter à la qualité environnementale des constructions</p>
<p><i>Développement Durable</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - réparer les dommages du passé sans exclure un usage pour le présent - préserver les ressources rares pour maintenir le patrimoine naturel - améliorer le cadre et les conditions de vie de chacun <p>Aubervilliers bénéficie d'une grande variété d'équipements publics : équipements d'enseignement, sanitaires, médico-sociaux, culturels, culturels, associatifs sportifs, administratifs...</p> <p>Des projets d'équipement pour répondre aux besoins générés par les nouveaux projets urbains sont nécessaires.</p>	<p>Mettre en place la gestion alternative des eaux pluviales dans les nouveaux projets Améliorer l'efficacité énergétique des constructions</p> <p>Lutter contre la pollution de l'air par réduction du trafic automobile</p> <p>Lutter contre les nuisances sonores en améliorant l'isolation phonique des équipements municipaux et intercommunaux, en renforçant les protections phoniques sur les axes routiers à niveau de bruit élevé, et en implantant prioritairement le long du viaduc de l'A 86 des activités aptes à créer des écrans au bruit</p> <p>Poursuivre l'effort de restructuration et modernisation des équipements pour répondre aux besoins actuels.</p> <p>Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par la création des équipements nécessaires.</p>
<p><i>Équipement / espaces verts</i></p>	<p>Plus particulièrement, des projets d'équipements scolaires sont nécessaires afin de répondre à l'augmentation de la population.</p> <p>Les espaces verts sont insuffisants et répartis inégalement sur le territoire communal.</p>	<p>Prévoir dans les opérations de restructuration d'îlots des « cœurs verts ».</p> <p>Affirmer la valeur unitaire des espaces publics et les valoriser.</p> <p>Affirmer le confort des espaces publics et privés.</p>

D.1.4 LES ORIENTATIONS DU PADD EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE

D.1.4.1 Conduire la mutation du territoire : la banlieue redéfinie à la lumière des objectifs du Développement Durable et Équitable.

Le projet d'évolution du territoire communal se fonde sur quatre intentions :

- la valorisation du bien public ;
- la création de quartiers d'emploi ;
- le développement de l'échange social et culturel ;
- la transmission d'un cadre de vie pérenne et qualifiant aux générations futures.

Il s'inspire des critères du Développement Durable afin de développer une vision alternative d'organisation urbaine, de développer les ressources humaines et les ressources physiques du site, de régénérer les sols, de renaturer la ville, de réduire les nuisances et enfin de mettre en œuvre le principe de précaution en matière de santé des populations.

D.1.4.2 Contribuer à enrayer le dérèglement climatique et améliorer l'environnement et la santé.

A l'exception d'un petit biotope en formation sur les terrains en couverture des casemates du Fort d'Aubervilliers, la Commune ne possède pas sur son territoire d'espaces naturels.

Elle dispose par contre :

- d'espaces végétalisés de type parcs et squares urbains ;
- d'espaces interstitiels plantés (privés et publics) ;
- de territoires cultivés (jardins familiaux du Fort) ;
- de cimetières partiellement arborés et de territoires stériles, disséminés dans le tissu urbain, susceptibles d'être désimperméabilisés et renaturés (le plus souvent emplacements anciennement occupés par les entreprises industrielles).

C'est la présence d'importantes réserves de terrains placées soit en cœur des îlots, soit à proximité des grandes infrastructures régionales (liaisons autoroutières et ferroviaires au Nord), ou encore sur le territoire de la Plaine (secteur Ouest du Canal Saint-Denis) qui permet de concevoir un vaste projet de renaturation des sols aux effets induits multiples.

En la matière, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) met en cohérence des scénarios différenciés d'intervention sur le territoire.

Ces scénarios concourent aux mêmes objectifs :

- contribuer à enrayer la pollution de l'air ;
 - réduire la nuisance bruit ;
 - réduire les effets de surchauffe du microclimat urbain en été, par accroissement de la présence des masses arborées, consommatrices de carbone, humidificatrices des ambiances
- ...

Les mesures qu'ils portent prennent en compte les caractéristiques des différents territoires (natures des sols, formes urbaines, densités bâties, présence de voie d'eau).

Sur le Secteur Ouest : rive droite / rive gauche du canal Saint-Denis

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable consiste à progressivement structurer les sites associés au Canal pour mettre en place un mode de régulation climatique des quartiers en été (rafraîchissement naturel de la ville).

Quatre actions devront se combiner en lien avec l'aménagement engagé intitulé « Parc Canal » :

- une ventilation naturelle renforcée des deux secteurs, en organisant un écoulement Est Ouest du vent et des brises d'été, au travers d'un continuum de « corridors d'air » et « corridors verts » (réalisés sur la rive gauche à l'Ouest) vers le secteur rive droite rive droite en profitant de l'armature des voies axées principalement est-ouest ;
- un rafraîchissement du flux d'air Ouest – Est, obtenu par un passage sur les bassins de collecte des eaux de pluie créés au sein des « corridors d'air » (corridors rythmant les nouveaux tissus du secteur « Plaine ») et le franchissement du Canal Saint-Denis, seconde masse d'eau en évaporation, avant pénétration des tissus Est ;
- une réorganisation des îlots anciens rive droite, pour désimperméabiliser les sols et arborer leurs cœurs d'îlots de façon à renforcer et conserver l'effet de rafraîchissement provoqué par la climatisation générale, organisée par les deux autres dispositifs ;
- des constructions nouvelles ou rénovées prenant en compte le rafraîchissement des nouveaux « îlots verts » pour réaliser une qualité d'air intérieur améliorée et un plus grand confort d'été en prévention des canicules et surchauffes.

Le projet poursuit l'initiative engagée par la ville d'Aubervilliers, la Ville de Paris et la Communauté d'Agglomération Plaine Commune de constituer progressivement un domaine de détente et de loisirs associé au canal. Ainsi, le concept « Parc-Canal », tout en accompagnant le parcours rectiligne de la voie d'eau de différents espaces verts, s'associera à un développement en profondeur sur les tissus urbanisés des rives droite et gauche pour offrir l'accès d'un patrimoine de qualité au plus grand nombre.

Sur le secteur Sud : Villette

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objectif de mieux combattre les effets sur la santé publique d'une très forte pollution aérienne causée par la circulation sur le Boulevard périphérique. Il développe quatre mesures :

- implanter des fronts bâtis continus sur plusieurs étages en périphérie de chaque îlot et réaffecter le foncier en cœur d'îlot, à la collecte des eaux de pluie, à la plantation d'arbres de haute tige dans le cadre d'aménagements de type jardins, parcs, squares, allées ;
- implanter des équipements publics de proximité ;
- programmer des constructions aux performances environnementales avérées, au confort-santé assuré, aux charges de fonctionnement maîtrisées (énergie, eau ...) ;
- créer des parcours plantés d'arbres d'alignement en appui sur les rues est-ouest des tissus anciens (donnant accès au domaine de détente du Parc-Canal) et les affecter prioritairement aux modes de déplacements pédestres et cycles.

Sur le secteur Nord-Est : Fort -Cités

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable oriente l'évolution du territoire vers la création d'une organisation urbaine liant :

- le domaine des cités d'habitat social à réintégrer dans les exigences de confort et de coûts de charges admissibles des prochaines décennies,
- le domaine du Fort d'Aubervilliers promu à une ouverture vers un nouveau quartier avec la combinaison de fonctions (habitat, équipements, hôtellerie, commerces, loisirs ...).

Sur le Secteur Nord : Front Autoroute A86 et voies ferrées

Il s'agit de mettre en œuvre les moyens de se prémunir contre les mêmes effets en proposant des solutions d'implantation faisant masque au bruit et renforçant l'isolement acoustique des enveloppes des bâtiments construits.

D.1.4.3 La population et l'emploi

Le diagnostic a fait apparaître que les emplois créés ces dernières années sur le territoire de la commune requièrent des qualifications professionnelles que ne possèdent pas les demandeurs d'emploi résidents.

Selon l'INSEE, le taux de chômeurs sur la commune était de 16,3% des actifs en 1999. En 2006, ce taux a baissé pour atteindre 14,6%. Malgré cette importante baisse du taux, le nombre d'actifs au chômage a augmenté de 329 personnes, passant de 6970 à 7299.

De plus, la part d'actifs habitant et travaillant à Aubervilliers régresse depuis 1990, en passant de 33 % en 1990 à 27,5 % en 1999 puis à 25,2% en 2006. 6 572 actifs albertivillariens travaillent sur la commune en 1999, 6 911 en 2006.

Cette situation conduit à créer en priorité des conditions favorables à l'accueil d'emplois ciblés et soutenir le développement de formations qualifiantes en rapport avec les orientations du développement économique portées par l'agglomération parisienne.

A cet effet le PADD repose sur une stratégie de recomposition spatiale qui s'attache sur la base des spécificités de chaque quartier (physiques, économiques, sociales, éducatives, commerciales ...) à accélérer l'émergence de nombreux potentiels sous exploités.

Au rang des sites émergents porteurs d'un renouvellement urbain on citera :

- « L'axe fluvial » apte à combiner une activité marchande restructurée, située sur ses rives, les activités de détente (promenade, sport, liaisons cycles interurbaines), et de nouveaux lieux culturels ;
- la « Chaîne éducative Nord-sud », créée autour de la rue des Cités qui réunit de nombreux établissements publics d'enseignement et celle, se développant à l'ouest du canal, du campus Condorcet dans le prolongement du campus privé de la société Saint-Gobain ;
- le « Territoire unifié » des Cités Nord-Est et du Fort d'Aubervilliers, objet à la fois : d'un redéploiement économique et scientifique orienté vers les technologies du futur et des éco-technologies (vitrine à proximité de la Cité des Sciences de la Villette et du Pôle aéronautique du Bourget), du développement de microactivités à dominante services et santé insérées dans les cités, et d'une valorisation d'ensemble du patrimoine social par sa restructuration ;
- le « Trait d'union » axe Réchossière / Moutiers / Landy, véritable colonne vertébrale des échanges sociaux et domaine de couture de dynamiques urbaines multiples ;
- le « Tissu ancien » aimant d'une activité commerciale renouvelée soutenue par la présence d'une plateforme d'interconnexion des réseaux publics de transport (autobus et métro) et par l'attraction opérée par les équipements publics.

Chacun de ces sites a l'aptitude de générer des formes d'activités originales et des emplois en lien avec l'identité des habitants. C'est l'originalité du processus de reconquête de l'emploi organisée par le projet urbain albertvillarien que de conduire les marchés de l'emploi et de l'immobilier sur une stratégie désirée d'équilibre socio-économique. Une telle démarche est déjà présente dans les projets engagés sur le Landy et le « Parc Canal ».

Le scénario traité dans le PADD privilégie des modes de vie urbains moins dépensiers en sols, en déplacements automobiles, en énergies et en émissions de polluants. Ces objectifs multiples reçoivent une traduction qui réforme fondamentalement les formes d'occupation et le cadre bâti autorisés jusqu'à ce jour par le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Par exemple :

- les cœurs d'îlots en tissus traditionnels sont appelés à une libération des sols accompagnée d'une végétalisation, alors que le bâti densifié associant diverses fonctionnalités urbaines est reporté au pourtour, au contact immédiat des rues. Deux dispositifs qui permettent ainsi de conduire les opérations immobilières publiques et privées vers la prise en compte de conceptions bioclimatiques à faibles consommations d'énergie (chauffage, ventilation) et garantissent de fait un maintien durable sur la Commune des populations aux revenus peu élevés ;
- les territoires d'installation des grandes cités de logement social, dans certains cas, prédisposent à des mutations par une double action de « réhabilitation basse énergie » des patrimoines et de constructions neuves (en accompagnement des voies) dont les programmes prennent en compte l'évolution des ménages (familles monoparentales, personnes âgées) et leurs demandes de disposer de services intégrés, tels les concepts d'habitat trans-générationnel ou de logements associables à des espaces de travail ...

D.1.4.4 La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le double objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale revêt différentes formes :

- un développement d'actions visant à transformer les territoires monofonctionnels habitat, créés ces dernières décennies, par l'insertion de micro-activités répondant à une demande croissante de services de proximité ;
- une mutation de territoires sièges d'activités économiques fréquemment implantés sur d'anciennes friches industrielles du XIXe siècle, tels à l'Ouest le secteur Bassin d'Aubervilliers, le secteur Canal / Félix Faure / Karman et le secteur des grossistes Haie Coq, ou à l'Est le secteur RN2 ;
- une mutation orientée vers la prise en compte de formes de qualification des territoires d'accueil (réduction des nuisances générées par des modes de transports incompatibles avec la qualité santé garantie aux usagers des sites), vers la nécessité d'offrir aux employés un environnement de qualité (commerces, restaurants, espaces de détente...) et une accessibilité aisée par les transports en commun ;
- une répartition équilibrée de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire tout au long du processus de qualification - recomposition de la ville, par des mesures portant, sur l'encadrement à l'îlot des % de surfaces de planchers affectés aux activités-commerces et à l'habitat, et sur des taux de surfaces de planchers affectés à l'habitat social dans les nouvelles opérations de construction.

La répartition harmonieuse des habitants et des emplois est un facteur de qualité de vie, cependant la proximité de la résidence principale du lieu d'emploi ne peut le plus souvent pas satisfaire tous les actifs du ménage.

C'est l'action publique en matière d'amélioration des dessertes de transports publics et de diversification de ceux-ci, pour faciliter la mobilité aux différentes échelles du territoire régional et choisir des modes de transport respectueux de l'environnement, qui doit compléter la politique locale d'aménagement des liaisons aux secteurs d'emploi situés sur le territoire communal ou à proximité.

Ainsi, il est mis en place plusieurs réseaux maillés de déplacements pour assurer des communications aisées entre le Nord et le Sud, l'Est et l'Ouest de la Commune : un réseau bus, un réseau cycles, des réseaux « pédibus » dans les quartiers pour relier les secteurs d'habitat aux écoles.

Ces réseaux donnant place à de nouveaux modes de déplacements sont aussi destinés à faciliter les échanges inter-quartier, l'accès aux équipements publics généraux, l'accès aux nœuds intermodaux de transports en commun, aux commerces spécialisés implantés en différentes parties de la Commune.

D.1.4.5 La contribution des orientations au respect de l'Environnement

Suivant les prescriptions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, la conception du PLU repose sur une façon de préparer le territoire communal à une transformation qualitative des services offerts à la population, en matière d'emploi-formation, de transports collectifs, d'équipements publics et d'hébergement.

La stratégie foncière développée, vise en tous secteurs à densifier le bâti en accompagnement des rues et redonner place au végétal au sein des unités de voisinage tout en réduisant les emprises imperméables.

La part des déplacements motorisés est amenée à être progressivement réduite au cours de la mise en place de modes de déplacements substitutifs (métro, tramway, voies cyclables). De même, les stationnements sur voirie publique sont appelés à être réduits dans le cadre de lancement de programmes de parkings publics ou privés. Les dispositions en matière de circulation sont guidées par la volonté de limiter sur une période réduite, pour des raisons d'urgence climatique et d'urgence santé, les émissions de polluants et gaz à effet de serre. Elles induiront simultanément une réduction du bruit.

La maîtrise du rejet des eaux de pluie dans le réseau d'assainissement unitaire conduit à imposer dès l'amont, sur la parcelle, la réalisation d'espaces libres permettant le stockage partiel ou temporaire des eaux de pluie avant réemploi (nettoyage des sols, arrosage des plantations), infiltration ou rejet aux débits contrôlés.

Les risques naturels avérés sont de deux types : les risques d'inondation en certaines parties du territoire et les risques d'affaissement ou de gonflement de terrain. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) précise les sites concernés et les précautions à prendre pour éviter les désordres.

D.2 LE CHOIX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

D.2.1 LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, le PLU «*peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*»

Les orientations d'aménagement par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque définie à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.»

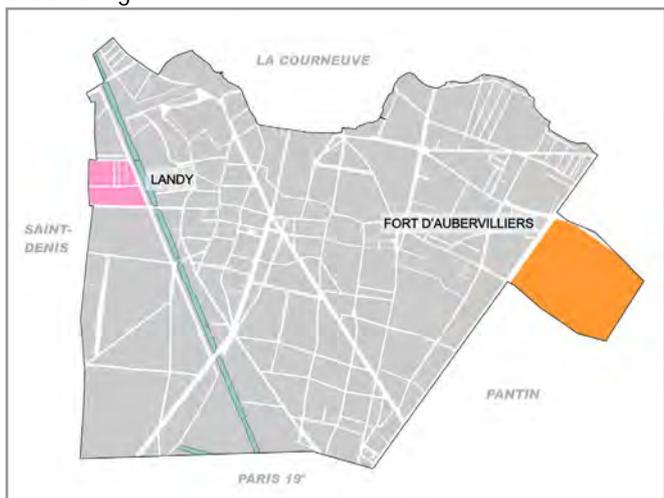
Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction, qui seront réalisées dans les secteurs concernés, seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Pour chacun des secteurs concernés, le document des orientations par secteur (pièce n°3 du PLU) définit les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Les orientations d'aménagement par secteur constituent une pièce facultative du PLU. Elles peuvent être élaborées pour des secteurs ou des quartiers qui nécessitent une restructuration ou une mise en valeur.

A Aubervilliers, deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement :

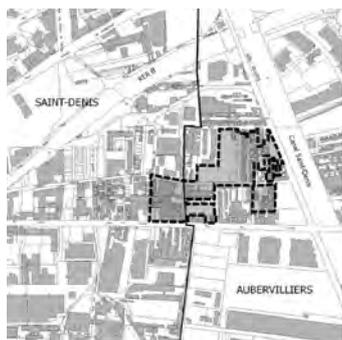
- Le secteur du Landy, faisant l'objet de la ZAC du Landy ;
- Le secteur du Fort d'Aubervilliers.



D.2.2 LE SECTEUR DU LANDY

D.2.2.1 Le contexte du projet

Le secteur du Landy, situé au nord-ouest de la commune, fait partie de la ZAC du Landy qui concerne les communes d'Aubervilliers et de Saint Denis et bénéficie des aides de l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU).



Le quartier du Landy s'inscrit au croisement des axes historiques de la Plaine Saint-Denis : rue du Landy, canal Saint-Denis, chemin de fer.

A l'échelle du grand territoire apparaissent deux logiques d'ancrage du quartier du Landy, au coeur de la Plaine Saint-Denis :

- une logique Nord/Sud, correspondant aux espaces publics majeurs supports du grand projet de développement de la Plaine : couverture d'une partie de l'autoroute A1 (avenue du Président Wilson), aménagement des berges du canal Saint-Denis, avenue du Stade de France et l'épine dorsale de la Plaine [axe de la rue des Fillettes et du futur tramway] ;
- une logique Est/Ouest, portée par la bande de territoire comprise entre l'axe rue du Landy et l'axe A86.

Ces logiques impriment des limites franches au secteur Cristino Garcia / Landy élargi : autoroute A86 au Nord, canal Saint-Denis à l'Est, rue du Landy au Sud et autoroute A1 à l'Ouest.

Son urbanisation mixte et son histoire ouvrière en font un témoin de la Plaine industrielle.

D.2.2.2 Le choix des orientations d'aménagement

Le projet de renouvellement et de développement du quartier du Landy s'inscrit dans le contexte du grand projet de la plaine Saint Denis mais dans la perspective, non pas d'unifier, mais de renforcer la cohérence originale en conservant son identité dans sa composition urbaine.

Cette identité se construit à partir des qualités spécifiques du Landy, une urbanisation compacte selon une trame nord/sud, une diversité programmatique et typologique, un système de venelles sur lesquelles ouvrent des cours privatives, la proximité et le potentiel d'ouverture sur le canal.

Pour encadrer la réalisation de ce projet, compte tenu de la forme urbaine très particulière qu'il engendre et au mode d'habiter qu'il induit, il est apparu nécessaire de définir des dispositions réglementaires relativement souples mais de préserver les axes de composition du projet et sa philosophie qui en révèle tout le sens.

D.2.2.3 Les objectifs des orientations

Les orientations d'aménagement définies sur le secteur du Landy ont pour objectif premier de préserver le sens du parti d'aménagement retenu sur ce secteur dans le temps et au cours de la délivrance des permis de construire.

A ce titre, les orientations visent à encadrer les axes forts de la composition du projet pour que chaque concepteur de programme de construction les intègre à son propre projet. Il s'agit plus d'orientations permettant de **garantir la mise en œuvre de la philosophie du projet pour créer des ambiances urbaines** que d'orientations basiques d'affectation des espaces sur un secteur.

L'ensemble des orientations a pour objet de concourir à donner au quartier une morphologie urbaine du type de celle dessinée dans le plan de masse (projet de l'agence d'architecture AUC).

Les orientations se décomposent en trois grandes parties traitant successivement des grands axes de composition du projet (le parti d'aménagement), des orientations pour le traitement des espaces non construits (les orientations pour les vides) et des orientations pour le bâti.



Les orientations du parti d'aménagement :

- la trame nord/sud, qui définit la logique d'implantation du bâti ;
- la « co-production des vides », qui fournit les éléments nécessaires pour que les projets soient composés dans l'objectif d'organiser le bâti au regard des usages des vides : le rapport du bâti à l'espace public, à des cours privées, à des venelles. ;
- les modes d'habiter, le contenu de cette orientation permet aux concepteurs de projet de penser leur architecture dans la perspective de la mise en perspective des espaces publics, collectifs et les espaces liés au logement pour produire un paysage urbain qui engendre un mode de vie.

Les orientations pour les « vides » :

- le système des venelles est une composante forte du parti d'aménagement, leur traitement nécessite des orientations guides ;
- l'organisation des espaces privés, éventuellement à usage collectif, suppose pour leur bonne compréhension que soient données des orientations nécessaires à leur mise en œuvre ;
- les espaces libres et les équipements sont un chapitre qui regroupe des orientations relatives à l'aménagement, à l'organisation et à la hiérarchisation des espaces publics et aux continuités végétales. Il s'agit de mettre en perspective dans les futurs projets les différents espaces libres et leur articulation au regard de l'espace public majeur du square Linéaire.

Les orientations pour le bâti :

- la volumétrie des constructions, qui oriente la composition des constructions dans leur orientation, leur hauteur et leur implantation par rapport à l'espace public ;
- la typologie des constructions qui rappelle la nécessité d'une diversité de la typologie de l'habitat à l'échelle du quartier et des projets ;
- la qualité de l'habitat qui reprecise la nécessité d'une multi-orientation des logements et l'articulation du logement et des pièces extérieures ;
- la desserte et le stationnement qui précise les orientations en la matière.

D.2.3 LE SECTEUR DU FORT D'AUBERVILLIERS

D.2.3.1 Le contexte du projet

Des orientations d'aménagement ont été définies pour ce secteur du site du Fort alors même que ce dernier fait l'objet d'une servitude d'urbanisme particulière dite de constructibilité limitée en application de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme (cf. plan de zonage). Cette servitude a pour objet de « geler » la constructibilité dans les secteurs considérés dans l'attente de la définition d'un projet global (cf. infra chapitre des dispositions particulières du PLU). Or, les orientations d'aménagement ont pour objet de définir les axes de composition d'un projet.

Cette apparente contradiction entre l'institution d'une servitude de constructibilité limitée et d'orientations d'aménagement sur un même secteur reflète la réalité d'un projet sur un très vaste territoire qui, s'il existe, n'est pas totalement abouti. C'est pourquoi il est apparu opportun dans le PLU, d'identifier ce secteur comme un espace de projet, tout en le préservant de toute évolution qui pourrait nuire à la cohérence de son aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement ont pour objet de définir les grands axes du projet dans son état actuel d'avancement :

- le parti d'aménagement retenu ;
- la composition urbaine des lieux ;
- la gestion de l'eau ;
- les déplacements.



figure : le site comme lieu de rencontres et d'échange

D.3 LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

D.3.1 LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

D.3.1.1 Décliner les orientations du PADD

Ainsi que cela est rappelé dans le chapitre précédent, la règle d'urbanisme élaborée dans le cadre d'un PLU doit être en cohérence avec les orientations du PADD.

OBJECTIFS : activité, emploi, vie sociale	
LES OBJECTIFS DU PADD	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
<p>2.1 – développer l’initiative économique en regard des ressources humaines locales et des potentialités du tissu urbain.</p>	
<p>2.1.1 Orienter la formation et l’action économique pour l’accès à l’emploi des populations résidentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement des filières existantes en valorisant leurs conditions d’installation sur les sites mixtes occupés - Créer de nouveaux pôles d’activités sur des filières innovantes par mutation des tissus - Soutenir l’insertion de micro activités dans les tissus monofonctionnels des cités de logement social - Maîtriser la mixité des fonctions urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires sont organisées pour prévoir une mixité des fonctions dans toutes les zones dites morphologiques (UA, UB, UC, UF), dans les zones de projet (UG). - Des zones spécifiquement dédiées aux activités économiques (zone UE), permet de préserver des espaces destinés à maintenir et accueillir des activités, sans que la concurrence avec la création de logements ne pèse dans les choix.
<p>2.2 Organiser le territoire dans le sens du renforcement de l’équité et de la solidarité.</p>	
<p>2.2.1 Développer des espaces publics partagés et favoriser la vie de quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partager les rues en substituant la notion de circuler par les notions de se déplacer, se rencontrer et en redonnant aux piétons, cycles et aux transports en communs des espaces affectés - Réaliser des liaisons inter quartiers ponctuées par des espaces de convivialité, de pratiques sportives, des jardins collectifs, des services de proximité et des commerces - Aménager la rue, la place, le carrefour, le square en cœur d’îlot de façon à ce que ces lieux publics soient des lieux incontestables d’expression et d’investissement de tous - Ne pas favoriser la multiplication des enclos sécurisés entre copropriétés ou entre patrimoines appartenant à différents bailleurs sociaux 	<p>Cette préoccupation s’exprime dans le PLU à l’échelle de la ville, des quartiers et des opérations de construction.</p> <p>De nombreux emplacements réservés et de localisations sont inscrits dans le PLU pour aménager les voies, créer des voies de liaisons interquartiers et des cheminements piétons.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements réservés sont inscrits pour créer des espaces verts ponctuant les cheminements dans la ville, notamment entre la plaine Saint Denis vers le centre ville d’Aubervilliers. - Les berges du canal sont inscrites, pour une large part de leur linéaire, en zone verte UV. - Les espaces communs des grands sites d’habitat collectif sont protégés en tant qu’espaces paysagers.

<p>2.2.2 Renforcer l'encadrement de la production de l'habitat pour une meilleure qualité des logements et intensifier la production de logements neufs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversification de l'habitat : - Associer au sein des opérations (réhabilitation et neuf) logement et activités et rééquilibrer géographiquement le logement social. - Intensification de la production de logements neufs. 	<ul style="list-style-type: none"> - les zones morphologiques du PLU engendrent une diversité dans la forme de l'habitat (habitat individuel, immeubles de ville, grand collectif). - la diversité de l'habitat née également du parti d'aménagement retenu dans certains secteurs. C'est le cas notamment dans le secteur du Landy (ZAC du Landy), dans celui des Impasses, où la forme urbaine crée des conditions d'habiter différentes. - les dispositions du PLU favorisent la production de logements en permettant un renouvellement urbain dans le cadre des opérations ANRU, par la reconversion de sites importants compris dans des ZAC ou en cours de projet (le site du Fort), mais également dans une recomposition ponctuelle de la ville au travers d'opérations plus modestes.
<p>2.3 Le projet – concepts et outils d'intervention</p>	
<p>2.3.1 Affirmer l'emploi au sein des quartiers</p>	<p>Trois dispositions de nature différentes sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mixité des fonctions urbaines dans toutes les zones morphologiques ; - des rez-de-chaussée d'immeubles hauts pour favoriser le commerce en pied d'immeuble ; - des espaces (zone UE) exclusivement dédiés aux activités économiques répartis dans toute la ville.
<p>2.3.2 Promouvoir le développement des pôles d'enseignement / Formation / recherche et les échanges avec les pôles activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement de la « chaîne de recherche, d'enseignement supérieur et de formation » - Valorisation et lisibilité de la « chaîne d'éducation et de formation » : <p>Travailler la relation espace public / lieu d'enseignement pour affirmer leur présence dans la ville</p> <p>Favoriser la création de services à la périphérie des établissements pour assurer une continuité éducative hors des tranches d'enseignement</p> <p>Développer la synergie entre lieux de formation et entreprises</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU organise l'accueil du futur Campus Condorcet par la création d'une vaste zone dédiée à cet équipement (zone UD) et prévoit son ouverture vers le centre ville par la création de parcours ponctués d'espaces verts. - la création de la zone UD, spécialement dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif favorise leur évolution, voir leur transformation.

<p>2.3.3 Affirmer le confort des espaces publics et privés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces verts publics existants, comme ceux à projeter, sont à qualifier en fonction de la situation urbaine qu'ils occupent, des usages à favoriser, et du rôle à tenir dans le réseau d'ensemble de ressourcement et de rencontre - Concernant les Propriétés de SAHLM ou de l'OPHLM, l'action de la collectivité doit permettre d'une part de réorganiser la domanialité en donnant une lisibilité aux espaces et d'autre part de produire de l'espace public tel que rue, place, square, parc précisant les limites entre l'espace public et l'espace privé. <p>La requalification de l'habitat passe par l'exigence d'avoir des logements traversant, bénéficiant d'une double orientation, à savoir sur la rue et sur le cœur d'îlot.</p> <p>2.3.4 Requalifier les tissus urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le parc ancien antérieur à 1948 - Intervenir sur le parc ancien par des réhabilitations de type OPAH ou des opérations « douces » de substitution limitée à la parcelle correspondante. - Si la situation urbaine l'impose, la rénovation (démolition) sera utilisée en s'intégrant dans la complexité du tissu ancien. 	<p>Le PLU prévoit une zone spécifique UV dont l'objectif est de préserver les espaces verts publics existants et à aménager, comme les bords du canal, par exemple.</p> <p>En outre, la création d'espaces verts publics est prévue par l'inscription d'emplacements réservés</p> <p>Des dispositions du PLU limitent l'épaisseur des bâtiments dans les zones de la ville constituée ou à reconstituer (zones UA et UB), afin de préserver un double ensoleillement des constructions. Des orientations d'aménagement organisent également la prise en compte de l'ensoleillement des constructions (zone UG2 du Landy).</p> <p>Les règles morphologiques applicables dans les zones de la ville constituée ou reconstituée (UA et UB), favorisent les projets qui s'intègrent au tissu existant.</p>
<p>2.3.5 Affirmer la valeur unitaire des espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'unité des espaces publics doit être recherchée en terme de familiarité et non d'uniformité - Valoriser les espaces publics selon leurs usages, leurs gabarits et les modes de déplacements privilégiés. 	<p>Le PLU au travers de ses dispositions réglementaires (articles 3, 6 et 10) organise un rapport étroit entre le bâti et l'espace public pour conserver des échelles harmonieuses et l'ensoleillement des voies.</p>

OBJECTIF : Transports et Liaisons

LES OBJECTIFS DU PADD	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
<p>3.1.1 Développer le réseau de transports en commun</p>	<p>Il s'agit pour le PLU d'une part d'accompagner la réalisation du tram et du prolongement de la ligne de métro, par un aménagement des espaces publics et la maîtrise de la mutation des espaces proches des futures stations.</p>
<p>3.1.2 Promouvoir les modes de déplacements alternatifs (piétons, cycles)</p> <p>- Favoriser trois types de réseaux :</p> <p>Les rues « apaisées » en élargissant le trottoir</p> <p>Les rues vertes en donnant la priorité aux piétons</p> <p>Les mails, sentes et allées et promenades le long du canal</p> <p>- Mise en œuvre d'une trame majeure de liaisons cyclables dans le cadre du Plan Local de Déplacement de Plaine Commune.</p>	<p>Le PLU prévoit un grand nombre d'emplacements réservés pour l'aménagement et la création de voies et des sentes piétonnes.</p> <p>Les abords du canal sont inscrits, dans une grande partie de leur linéaire, en zone UV pour organiser leur aménagement en parcours de promenade, tout en préservant des espaces dédiés aux activités portuaires.</p>
<p>3.1.3 Organiser l'acheminement des marchandises en réduisant les contraintes sur le tissu urbain</p> <p>- Créer des secteurs portuaires le long du canal afin de permettre une meilleure gestion du fret fluvial</p>	<p>Des sites portuaires sont classés en zone UE (secteur UEp) le long du canal pour permettre aux installations liées au fret fluvial de s'implanter.</p>
<p>3.1.4 Configurer la voirie aux nouveaux impératifs de circulation (réduction, fluidification)</p> <p>- Améliorer la qualité de vie et la santé des usagers et des résidents de la commune.</p>	<p>Il s'agit d'éviter un trafic trop important en centre ville, dans des voies qui n'ont pas les caractéristiques pour recevoir une circulation de poids lourds. C'est pourquoi les activités induisant du trafic de poids lourds sont accueillies en périphérie de la ville, dans des zones spécifiques, et non dans les quartiers de la ville constituée (zone UA).</p>
<p>3.1.5 Réguler l'offre de stationnement</p> <p>- Reconquérir une partie des sols urbains sur les terrains privés et sur la voirie</p> <p>- Réduire le nombre de places de stationnement dans les nouvelles constructions à usage de bureaux ou d'activités et pour les habitations et notamment le logement social</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement (article 12), imposent un nombre de places minimal à réaliser dans chaque construction nouvelle qui tient compte de la proximité des transports en commun et des besoins sur la ville.</p>
<p>- Encourager la mutualisation des places de parking</p> <p>- Maîtriser la dénaturation des sols par des stationnements de surface dans les cœurs d'îlots</p> <p>- Rendre payant progressivement l'ensemble du stationnement sur voie publique</p> <p>- Faciliter l'arrêt pour les livraisons et les autres services à domicile</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement (article 12), imposent un nombre de places minimal à réaliser pour les livraisons.</p> <p>Le stationnement en surface est interdit sauf pour les livraisons et l'accompagnement des logements des personnes handicapées.</p>

OBJECTIF : Environnement, santé, climat

LES OBJECTIFS DU PADD	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
<p>4.1.1 Maillage des déplacements non motorisés et des transports publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions de gaz à effet de serre. - Sur le maillage des voies existantes, introduire des « réseaux dédiés » répondant à la large gamme de modes de déplacement et les disposer de façon également répartie sur l'ensemble du territoire communal. 	<p>Les dispositions relatives au stationnement prévoient une obligation de réaliser des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisées (article 12).</p>
<p>4.1.2 Renaturation des composantes urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre des mesures de « découverte » des cœurs d'îlots et procéder aux dépollutions éventuelles de sols - Sur le réseau viaire, procéder à la limitation des surfaces d'asphalte aux seules emprises utiles et d'introduire, hors des surfaces de manœuvre des véhicules des revêtements de sols poreux - Poser des isolants thermiques en peau extérieure, végétaliser les toitures terrasses et toitures à faible inclinaison, et mettre en place des terrasses jardins et des écrans végétaux sur les façades Ouest 	<p>Le corps des règles dans les zones de la ville constituée (zones UA et UB) organisent une aération des cœurs d'îlot. En outre des dispositions écrites et graphiques prévoient la réalisation de percées visuelles vers les cœurs d'îlot.</p> <p>Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions favorisent la mise en œuvre de tout dispositif nécessaire aux énergies renouvelables ou à la réduction de la consommation d'énergie.</p>
<p>4.1.3 Qualité – Santé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lutte contre l'insalubrité et la toxicité du cadre bâti. - Décontamination des sols industriels désaffectés. - Lutte contre la pollution de l'air par réduction du trafic automobile. - Lutte contre les nuisances sonores 	<p>Les dispositions relatives au stationnement (article 12) sont « édictées pour encourager les modes de déplacements alternatifs.</p> <p>Aux abords de l'A86, sont développées des zones d'activités économiques</p>
<p>4.1.4 Efficacité énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Production locale d'énergie et réseau de chauffage urbain : associer réseau centralisé et réseau décentralisé - Développer la sobriété énergétique sur le parc public avec des équipements solaires de type panneaux photovoltaïques, capteurs d'eau chaude, etc - Développer la notion de compacité du bâti allée à des continuités bâties 	<p>Les dispositions réglementaires encouragent l'implantation de dispositifs de récupération d'énergies renouvelables.</p> <p>Les dispositions morphologiques des différentes zones, organisent la compacité du bâti et de continuité tout en dégagement ds espaces libres de respiration.</p>

<p>4.1.5 Gestion de l'eau et de l'assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engager une démarche d'allègement des investissements sur la collecte des eaux urbaines - Réduire les consommations d'eau potable - Traiter en dépollution et recycler les eaux grises et eaux vannes sur immeuble ou îlot - Réduire sur la parcelle les volumes d'eau de pluie à rejeter - Temporisation de la reverse des précipitations (orages) sur l'amont du réseau - Réduire les surfaces imperméabilisées sans raison impérative 	<p>La question de la gestion de l'eau est traitée à l'article 4 du règlement, mais également dans un corps de règles (articles 9 et 13) qui limite l'imperméabilisation des sols et suppose de préserver des espaces en pleine terre.</p>
<p>4.1.6 Qualité environnementale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doter la ville d'un patrimoine adaptable dans le temps aux changements de fonctions (flexibilité), économe en énergie, et prévoyant la recyclabilité des matériaux mis en œuvre. 	<p>Les dispositions relatives à la hauteur des rez-chaussée visent à rendre leur utilisation flexible, en ne faisant pas obstacle à l'implantation d'activités, notamment commerciales.</p>

Thème 4 – Transmettre un cadre de vie de qualité aux générations futures

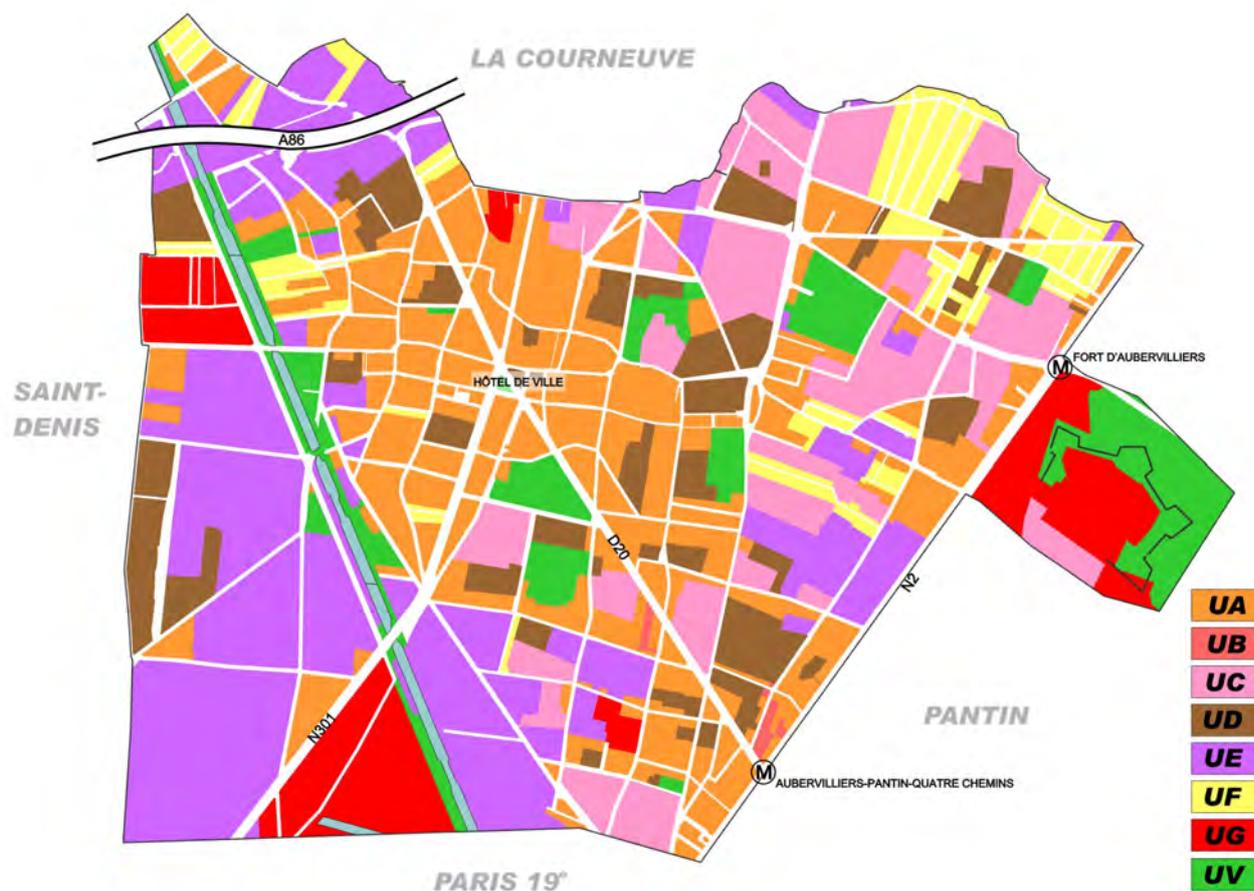
LES ORIENTATIONS DU PADD	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
<p>4.1 – Contribuer à enrayer le dérèglement climatique</p> <p>Appliquer à l'échelle de la commune la politique énergétique nationale sur les volets urbanisme, habitat et déplacements, accompagner les actions définies par le plan énergie climat communautaire, et renforcer les liens entre politique d'urbanisation et politique des déplacements.</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement (article 12) sont «édictees pour encourager les modes de déplacements alternatifs.</p>
<p>4.2 – Gérer les risques</p> <p>Corriger l'imperméabilité massive du territoire en dégagant des espaces de pleine terre dans les îlots.</p> <p>Développer des dispositifs de temporisation des effets d'orage.</p>	<p>La question de la limitation de l'imperméabilisation des sols est traitée à l'article 4 du règlement, mais également dans un corps de règles (articles 9 et 13) qui limite l'imperméabilisation des sols et suppose de préserver des espaces en pleine terre.</p>
<p>4.3 – Préserver les ressources de la planète</p> <p>Protéger la ressource « eau ».</p> <p>Concourir à la réduction progressive de l'emploi de matériaux et composants non recyclables ou à énergie intégrée élevée.</p>	
<p>4.4 – Améliorer le confort urbain</p> <p>Résorber l'insalubrité et l'inconfort.</p> <p>Corriger l'effet de surchauffe l'été.</p>	<p>Les dispositions du PLU visent à renouveler la ville dans la perspective d'une amélioration du cadre de vie des habitants et usagers de la ville.</p> <p>La correction de la surchauffe passe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par l'organisation de la forme urbaine et notamment l'aération des espaces publics (rapport hauteur des constructions et largeur des emprises), par des ouvertures vers les cœurs d'îlot végétalisés, par une ouverture de la ville sur le canal, lieu de fraîcheur. -par la ventilation des bâtiments prévue par l'obligation de limiter leur largeur.
<p>4.5 – Réduire la nuisance bruit</p> <p>Créer un front bâti continu le long des rues à forte circulation automobile.</p>	<p>Les dispositions réglementaires organise une implantation des constructions le long des voies pour organiser des cœurs d'îlot apaisés.</p>
<p>4.6 – Améliorer la qualité de l'air ambiant</p> <p>Introduire des masses végétales dans le tissu urbain.</p>	<p>Les dispositions du PLU visent à un renforcement de la masse végétale dans la ville (cf. infra chapitre sur ce sujet)</p>

D.3.2 LES LOGIQUES DU ZONAGE

D.3.2.1 L'accompagnement d'une organisation urbaine

La diversité de la ville, qui en fait sa richesse, se lit directement sur le plan de zonage. La vision de « patchwork » du zonage du PLU, qui apparaît lors d'un premier regard sur le plan, s'estompe lors d'un examen plus attentif qui révèle la composition et le fonctionnement de la ville :

- la ville constituée, ou à constituer, qui correspond au cœur de ville autour des espaces de centralité (centre ville, abords des grands axes), qui occupe le centre et l'est du territoire ;
- imbriqués dans ces espaces de centralité et à leur périphérie, s'organisent les grands sites d'habitat collectif et des secteurs pavillonnaires interstitiels, à l'écart des grands axes ;
- dans cette ville constituée, les emprises des grands équipements d'intérêt collectif et des espaces verts prennent leur place dans les quartiers ;
- à l'ouest du canal, sur la plaine Saint Denis, au nord ouest aux abords de l'A86, les emprises des activités économiques sont toujours majoritairement présentes ;
- l'extension de la ville mixte progresse en périphérie avec la prise en compte de grands projets comme le réinvestissement du site du Fort, à l'est, au-delà de l'avenue Jean Jaurès (RN2), et à l'ouest du canal avec le réaménagement de la porte d'Aubervilliers, l'accueil du campus Condorcet et le projet du Landy.



D.3.2.2 Les logiques de diversité urbaine

La diversité des formes et des fonctions urbaines

Une des principales caractéristiques d'Aubervilliers est la diversité dans la ville.

Diversité dans la morphologie du bâti, dans la mesure où se côtoient des immeubles de hauteur variée, des expressions architecturales bien différentes, des compositions urbaines multiples, avec des fronts bâtis continus ou discontinus, des ensembles pavillonnaires et des grands ensembles.

Diversité également des fonctions urbaines à l'échelle de la ville, comme à celle des quartiers, où se côtoient les habitations, les commerces, les artisans, les services, les équipements....

De cette diversité multiple naît une animation de la ville.

Le zonage du PLU a été élaboré pour préserver cette diversité sous toutes ses formes, dans une logique de cohérence d'ensemble et d'équilibre.

Les trois types de zones morphologiques

Le zonage distingue trois morphologies urbaines différentes afin de préserver la variété des formes urbaines dans la ville et mieux gérer l'évolution ou le renouvellement du bâti dans un cadre de cohérence global.

Trois familles de zones sont ainsi identifiées dans la ville de mixité :

- les zones UA et UB, qui correspondent à la ville constituée ou aux espaces qui, par un renouvellement urbain, concourent à l'embellissement et à la confortation de la ville constituée ;
- la zone UC qui regroupe les grands sites d'habitat collectif, qui peuvent également faire l'objet d'évolution urbaine ;
- la zone UF qui rassemble les secteurs dans lesquels l'habitat pavillonnaire demeure très présent, même s'ils sont émaillés de petits collectifs.

La zone des projets

Les projets de renouvellement urbain à Aubervilliers sont nombreux et s'intègrent, pour la plus part dans les zones morphologiques pour se fondre dans le tissu. Toutefois, les sites sur lesquels des projets d'urbanisme, dont le parti d'aménagement retenu engendre une forme urbaine différente de celle produite dans la ville constituée, sont délimités dans une déclinaison des quatre zones UG dont le règlement s'harmonise avec la conception du projet en laissant une marge d'évolution du projet. Les dispositions du règlement écrit, peuvent en zone UG, être accompagnées d'orientations d'aménagement, c'est le cas pour le secteur du Landy (zone UG2) ou le site du Fort (zone UG4).

Les trois zones fonctionnelles

La préservation de la diversité des fonctions urbaines se traduit, dans le règlement écrit par une mixité des zones morphologiques, mais également dans le zonage du PLU par la délimitation de trois zones dédiées exclusivement à des destinations spécifiques :

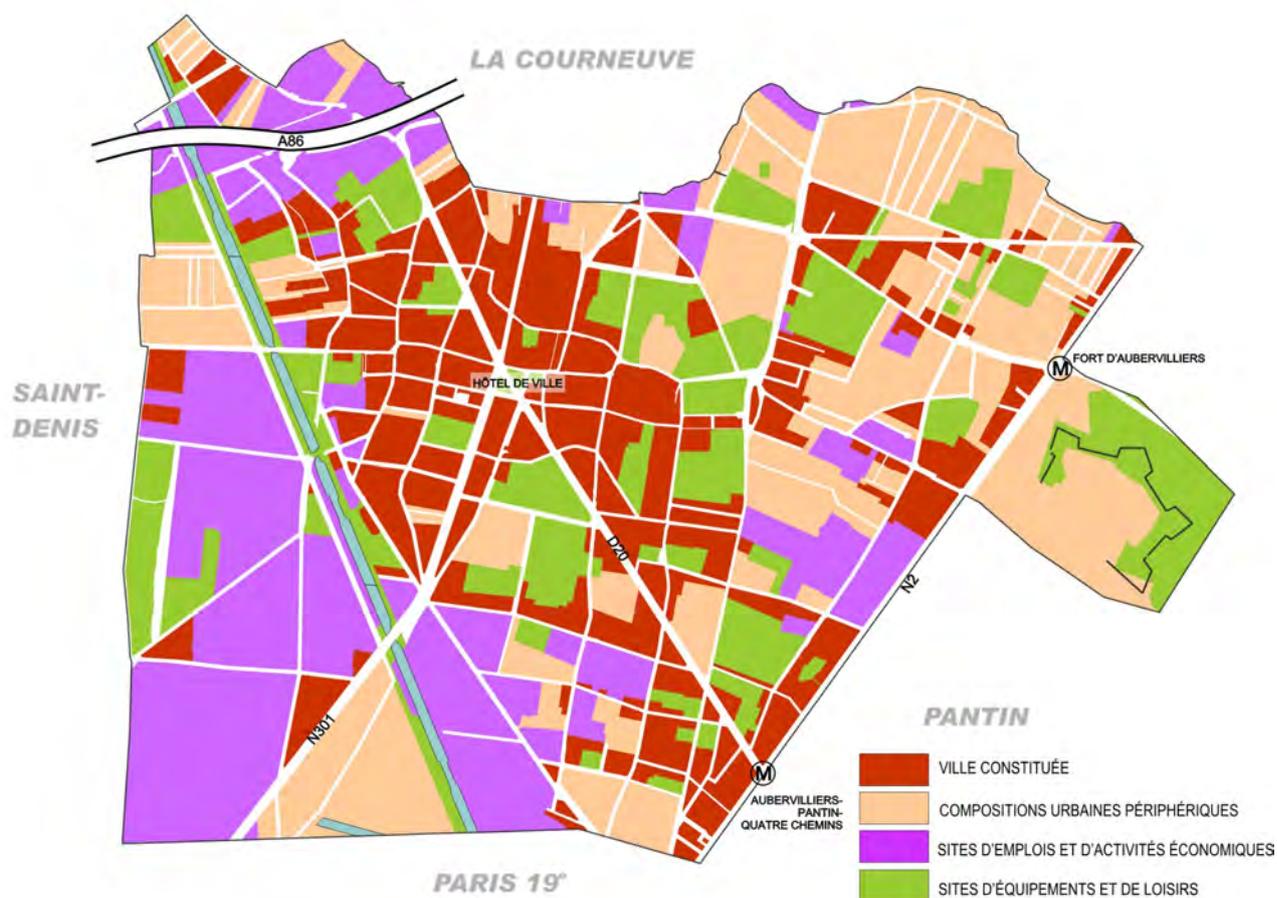
- la zone UD, s'appliquant aux équipements d'intérêt collectif ;
- la zone UE, réunissant les sites d'activités économiques ;
- la zone UV, regroupant les espaces verts, de loisir, sportifs et les cimetières.

D.3.2.3 La recherche d'un projet d'équilibre

Le zonage du PLU, établi au regard de la morphologie de la ville et de sa diversité fonctionnelle, a été également défini dans la recherche d'un projet d'équilibre à l'échelle du territoire communal.

Ainsi, par le zonage du PLU, le territoire communal est composé de quatre grandes entités offrant un équilibre de la composition urbaine de la ville et de son attractivité économique.

Grandes catégories de zonage	Zones concernées	Superficie en hectares
Ville constituée	UA et UB	160
Compositions urbaines périphériques	UC, UF et UG	137
Sites d'emplois et d'activités économiques	UE	149
Sites d'équipements et de loisirs	UD et UV	103



Les espaces concernés :

159 hectares (27,5% du territoire)

- Centre ville
- Les abords des grands axes structurants et autour des places
- Secteurs

Cette zone comprend un secteur UAa concernant les sites Auvry-Barbusse (ANRU, Villette 4 chemins) et Haut Saint Denis



Les objectifs poursuivis :

- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Renforcer la logique d'axes et de pôles
- Organiser des fronts urbains structurés à l'échelle de l'espace public
- Privilégier les constructions en front urbain et des cœurs d'îlot aérés
- Maintenir la diversité des formes bâties
- Favoriser le confort des habitations



Les principes réglementaires :

Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Toutes les destinations de constructions sont admises (habitat, commerce, artisanat, bureau...). Toutefois, la dominante résidentielle de cette zone suppose que les activités économiques n'engendrent pas de nuisances.

Une disposition vise à imposer une hauteur de rez-de-chaussée de 3,50 m (article 11) des constructions implantées le long de la voie afin de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, mais également de créer des fronts urbains « élégants » et de créer de meilleures conditions d'habitabilité des rez de chaussée

Une confortation des fronts urbains et une aération des cœurs d'îlot (articles 7, 9 et 10)

Afin de constituer des fronts bâtis à l'échelle des axes, la règle s'organise différemment selon que les constructions se situent dans la partie du terrain le long de la voie (bande de constructibilité principale) ou plus en profondeur vers le fond du terrain (bande de constructibilité secondaire).

La bande de constructibilité principale, en zone UA, se développe sur une profondeur de 25 mètres, à compter de la voie.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions :

- peuvent atteindre une hauteur définie par un filet de hauteur (cf. ci-après) ;
- peuvent avoir une emprise au sol qui peut atteindre 85% et 80% en secteur UAa.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions :

- ont une hauteur limitée à 13 mètres (R+3) ;
- doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives (sauf en secteur UAa) ;
- doivent avoir une emprise au sol au plus égale à 30 %, voire 10% pour les terrains profonds, et à 50 % dans le secteur UAa ;
- doivent aménager 50% (et 70% en secteurUAa) des espaces libres en espaces végétalisés.

L'organisation d'un front urbain continu (articles 6 et 7)

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, sur 80% au moins de leur linéaire, pour conserver un linéaire bâti continu le long des voies, et sur au moins une limite séparative. Ce dispositif permet de créer des fronts bâtis mais également de permettre la création de percées visuelles vers les cœurs d'îlot.

Pour imposer ces « percées visuelles » vers le cœur d'îlot, des dispositions graphiques particulières figurent au plan de zonage (articles 6, 7).

L'organisation d'un front urbain à l'échelle des voies (article 10)

La hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies est, en règle générale, définie par un filet de hauteur (plan n°4.4). Ainsi selon la largeur des voies et leur orientation au regard de l'ensoleillement, la hauteur des constructions est variable dans l'objectif de préserver des conditions d'ensoleillement optimales pour les espaces publics et les niveaux inférieurs des constructions.

Dans le secteur UAa, dans la mesure où ne figure pas de filet de hauteur le long des voies concernées, la hauteur des constructions est définie en application d'un gabarit sur voie. Ainsi la hauteur des constructions doit être au plus égale à la largeur de la voie, augmentée de 4 mètres.

Le confort des habitations

Afin de favoriser le double éclairage des habitations, les dispositions de l'article 2 prévoient que les constructions à destination d'habitation doivent avoir une épaisseur maximale de 13,50 mètres.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans plusieurs cas :

- lorsque l'emprise des constructions permet de privilégier des vues entre deux espaces publics ;
- pour les constructions implantées à l'angle de deux voies ;
- dans le cadre de compositions urbaines où les parties de construction édifiées sous forme de « plots » au-dessus d'un socle continu en rez-de-chaussée sur rue bénéficient d'un éclairage sur leurs quatre façades ;
- dans le cas où les limites latérales du terrain ne sont pas perpendiculaires à l'alignement de la voie et où la morphologie des constructions doit s'adapter à cette configuration du foncier ;
- pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique. Dans ce cas l'épaisseur des constructions est portée à 16 mètres.

Les espaces concernés :

1,6 hectare (0,3% du territoire)

- secteur Lécuyer sud

Cette zone comprend un secteur UBa correspondant à la partie Est de îlot de la République

Les objectifs poursuivis :

- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Organiser des cœurs d'îlot aérés (zone UB)
- Organiser un épannelage des hauteurs des constructions en secteur UBa
- Favoriser le confort des habitations

Les principes réglementaires :

Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Toutes les destinations de constructions sont admises (habitat, commerce, artisanat, bureau...). Toutefois, la dominante résidentielle de cette zone suppose que les activités économiques n'engendrent pas de nuisances.

Pour favoriser les activités en rez de chaussée, une disposition vise à imposer une hauteur de rez-de-chaussée de 3,50 m (article 11) des constructions.

En outre, le long de l'avenue de la République et de l'avenue Jean Jaurès, des dispositions spécifiques sont prévues pour les terrains concernés par un « linéaire d'activité ». Cette disposition a pour effet, selon les dispositions des articles 1 et 2 du règlement, d'interdire toute création de locaux d'habitation, qu'il s'agisse de construction neuve ou de changement de destination, en rez-de-chaussée des immeubles implantés à l'alignement des voies identifiées au plan de zonage.

Un équilibre entre bâti et espaces libres (articles 9 et 13)

L'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 9 et l'aménagement d'espaces libres autour de la construction prévu à l'article 13 sont complémentaires. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau à l'échelle de la ville.

En zone UB, le rapport entre construction et espaces libres est défini pour la superficie totale du terrain d'assiette du projet. Les constructions peuvent occuper 60% (50% en secteur UBa) de la superficie du terrain. En outre, il est exigé qu'au moins 50% de la surface des espaces libres de construction en superstructure soient aménagés en surface végétalisée.



L'organisation d'un front urbain continu ou discontinu (articles 6 et 7)

Si les constructions doivent, en règle générale, être implantées à l'alignement des voies (article 6), en revanche, les constructions peuvent être implantées que sur une seule limite séparative du terrain (article 7). Cette disposition permet de créer, le cas échéant, des ruptures dans le linéaire du front urbain ou conserver des passages vers les fonds de terrain ou des percées visuelles.

Pour imposer ces « percées visuelles » vers le cœur d'îlot depuis la rue Lecuyer, des dispositions graphiques particulières figurent au plan de zonage (articles 6, 7)

L'organisation d'un front urbain à l'échelle des voies (article 10)

La hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies est, en règle générale, définie par un filet de hauteur (plan n°4.4). Ainsi, selon la largeur des voies et leur orientation au regard de l'ensoleillement, la hauteur des constructions est variable dans l'objectif de préserver des conditions d'ensoleillement optimales pour les espaces publics et les niveaux inférieurs des constructions.

Les hauteurs dans le secteur UBa (article 10)

La hauteur des constructions dans le secteur UBa est définie par un plan d'épannelage figurant dans le règlement de la zone UB.

Au regard la configuration spécifique du terrain, la hauteur maximale des constructions devait être établie selon un épannelage



Les espaces concernés :

73 hectares (13% du territoire)

- Secteurs concentrés à l'est de la commune, sur lesquels des opérations d'ensemble ont été réalisées

Les objectifs poursuivis :

- Prendre en compte la morphologie particulière des grands ensembles
- Faciliter la mise en œuvre de projets de valorisation du bâti et des espaces publics
- Permettre les opérations de restructuration

Les principes réglementaires :

Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Le maintien du caractère mixte des compositions urbaines d'ensemble suppose que toutes les occupations et utilisations du sol, compatibles avec la proximité de l'habitat, soient autorisées.

Une préservation des espaces verts communs (article 9 et 13)

La particularité de la composition urbaine de ces secteurs, dans lesquels les espaces verts communs sont un élément essentiel, suppose des dispositions visant à préserver une emprise au sol faible des constructions.

C'est pourquoi l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie des terrains (article 9).

En outre, 50% des espaces libres doivent être végétalisés (article 13).

Enfin, une disposition spécifique délimite et préserve les espaces paysagers de ces ensembles (cf chapitre « dispositions particulières »).

Un règlement permettant une adaptabilité des projets à l'ensemble concerné

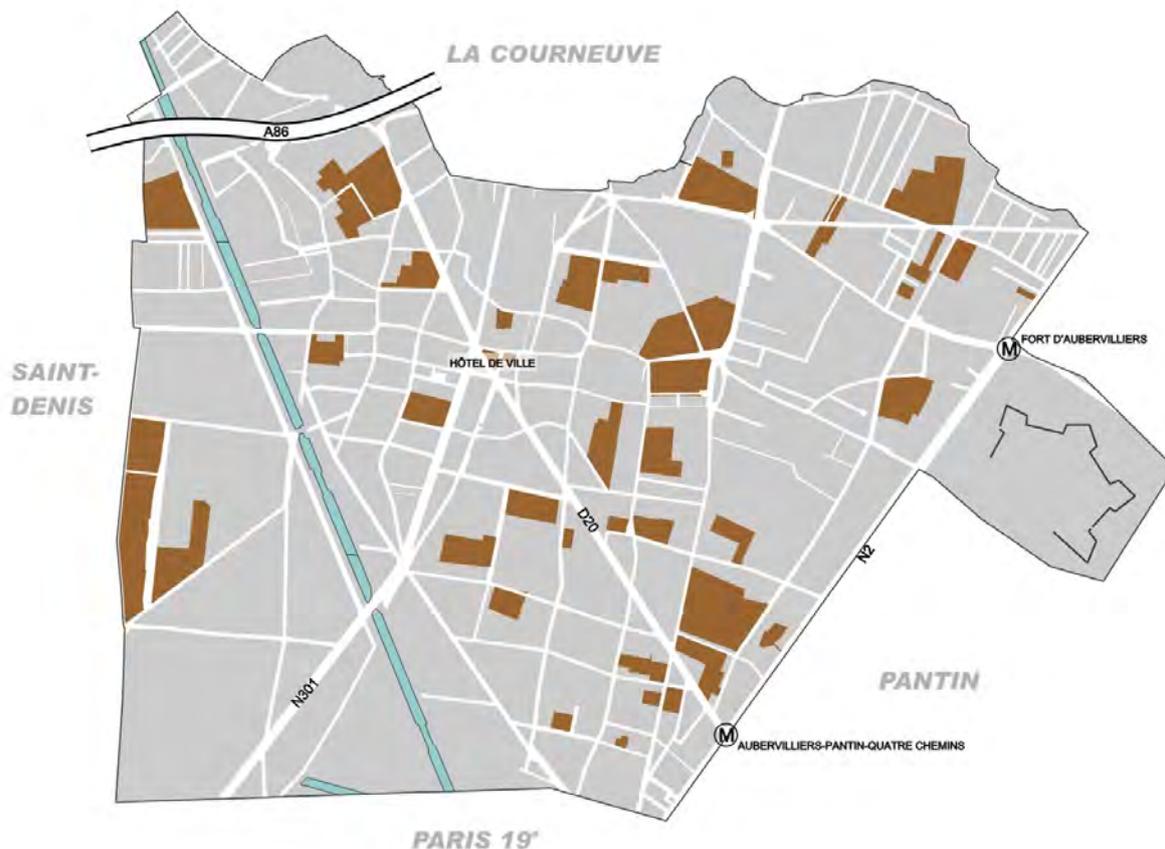
La particularité de cette zone est fondée sur la diversité des ensembles qui la composent. Ces ensembles qui, s'ils sont homogènes individuellement, ont toutefois des morphologies différentes.

A ce titre, les dispositions réglementaires ont été établies de façon à introduire une souplesse pour garantir une bonne gestion à l'échelle de chacun des ensembles concernés. Il s'agit plus d'une règle d'objectif que d'une règle normative qui vise à préserver la composition générale de ces secteurs tout en permettant de garantir leur valorisation au cours du temps, voire l'édification de nouvelles constructions.

L'essentiel est que tout projet s'inscrive de façon harmonieuse dans la composition générale du site. La hauteur des constructions n'est pas réglementée compte tenu de leur variation d'un site à l'autre.



D.3.3.4 La zone UD : «Equipements et grands services»



Les espaces concernés :

61 hectares (11% du territoire)

- Cette zone correspond aux vastes emprises destinées à accueillir des équipements collectifs d'intérêt général à l'échelle communale ou intercommunale (groupes scolaires, sanitaires et hospitaliers,...) et à l'échelle régionale (campus Condorcet).
- Le site du campus Condorcet est classé en zone UD, les autres sites d'équipements sont classés en secteur UDa.
- Ces espaces sont répartis sur l'ensemble de la ville, avec une prédominance à l'est du canal.

Les objectifs poursuivis :

- garantir l'évolution nécessaire des équipements sur leur emprise actuelle
- Permettre l'accueil d'équipements d'intérêt régional
- Prendre en compte la morphologie particulière des équipements et leur variété

Les orientations réglementaires :

La zone UD est particulière dans la mesure où elle a pour objet d'accueillir exclusivement des équipements d'intérêt collectif. Les commerces et les formes d'habitat liés au Campus Condorcet sont toutefois autorisés.

Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux équipements qui y sont implantés de pouvoir évoluer pour répondre à de nouveaux besoins. Elles ont un caractère peu contraignant afin de répondre à la diversité des besoins liée à la nature des équipements concernés.

En revanche, la règle encadre l'insertion des constructions au regard, de leur relation avec l'espace public (article 6), des constructions voisines (article 7 et article 10) afin que ces constructions s'harmonisent avec leur environnement.

Il s'agit donc plutôt d'une règle cadre, favorisant l'insertion de la construction dans son milieu en laissant des marges de manœuvre pour réaliser les programmes de modernisation et de mise aux normes des équipements.

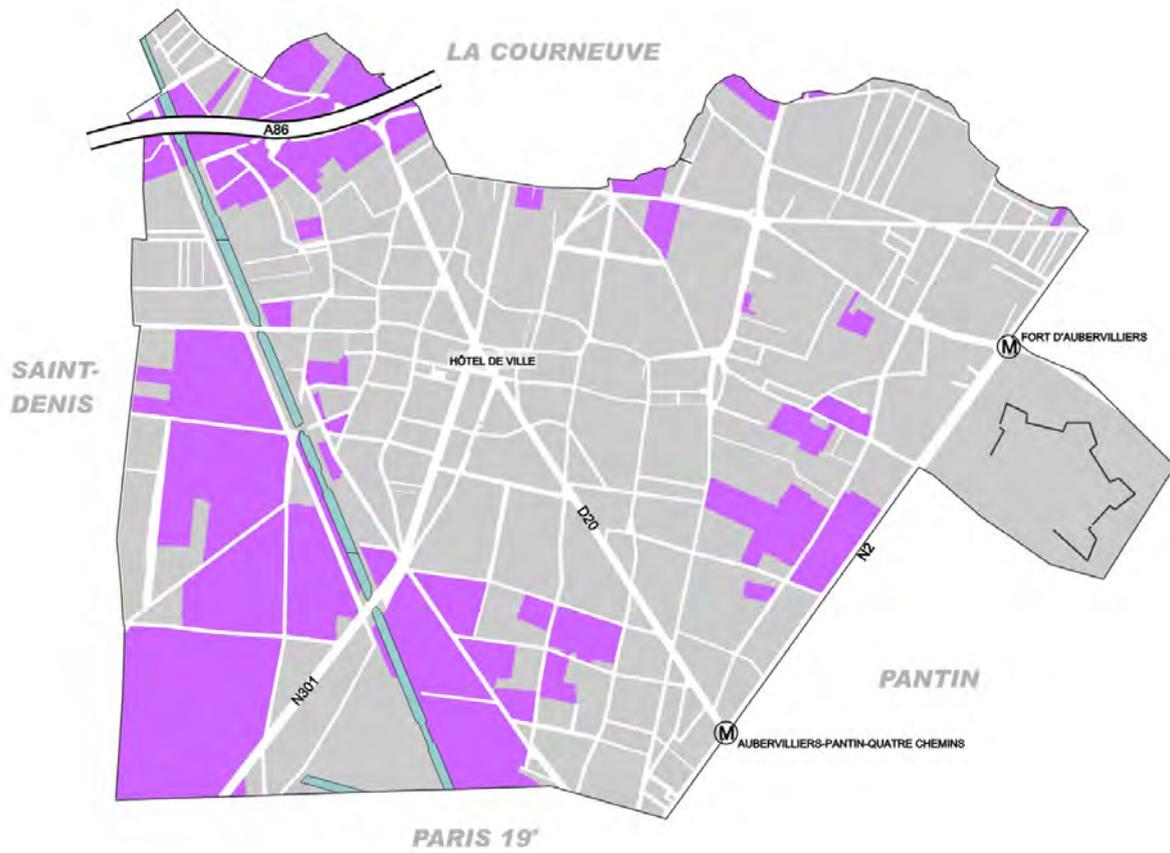
La zone UD, ayant vocation à accueillir exclusivement des équipements d'intérêt collectif, permet de préserver les emprises nécessaires à l'implantation et à l'évolution de ces équipements.

Dans ce cadre, la commune, au travers de cette zone, réserve 58 hectares pour gérer ses besoins en équipements publics et ceux d'autres collectivités. Se sont ajoutés à ces emprises les 35 hectares inscrits en emplacements réservés au PLU (cf. ci-après chapitre sur les dispositions particulières), c'est plus de 90 hectares, soit 15 % du territoire, qui sont dédiés aux équipements et emprises publiques.

Par ailleurs, l'existence de cette zone UD n'interdit pas que des équipements puissent être réalisés dans les autres zones du PLU. En effet, les équipements publics peuvent être implantés dans toutes les zones. Des dispositions particulières sont prévues dans les autres zones du PLU pour adapter certaines règles aux besoins spécifiques des équipements.



D.3.3.5 La zone UE : « Activités économiques »



Les espaces concernés :

147 hectares (25% du territoire)

- Cette zone correspond aux emprises destinées à accueillir des activités économiques de nature variée
- Ces espaces sont concentrés à l'ouest de la ville et au nord le long de l'A86

Les objectifs poursuivis :

- Préserver des espaces exclusivement destinés aux activités
- Maintenir la diversité de la nature des activités par une différenciation des sites selon la nature des activités économiques autorisées
 - secteurs UEa, activités industrielles et artisanales ;
 - secteur UEb, activités tertiaires avec commerces en rez-de-chaussée ;
 - secteur UEc, activités de toute nature ;
 - secteur UEp, activités portuaires.
- Prévoir une insertion des constructions dans le site urbain dans lequel elle s'insère en organisation des hauteurs différenciées selon la localisation des espaces d'activités dans la ville (sous secteurs 1, 2, 3, 4, 5 et 6)

Les principes réglementaires :

Dans la zone UE, qui a pour objet d'accueillir exclusivement des activités économiques, toute construction à destination d'habitat est interdite à l'exception de celles nécessaires au bon fonctionnement de l'activité implantée sur le terrain (gardiennage, surveillance, entretien...).

Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux activités qui y sont implantées de pouvoir évoluer en fonction de leurs besoins de développement ou de leur mise aux normes. Elles ont un caractère peu contraignant afin de répondre à la diversité des besoins liés à la nature des activités concernées.

En revanche, la règle encadre l'insertion des constructions au regard, de leur relation avec leur environnement, notamment pour prendre en compte les nuisances de toute nature (article 2).

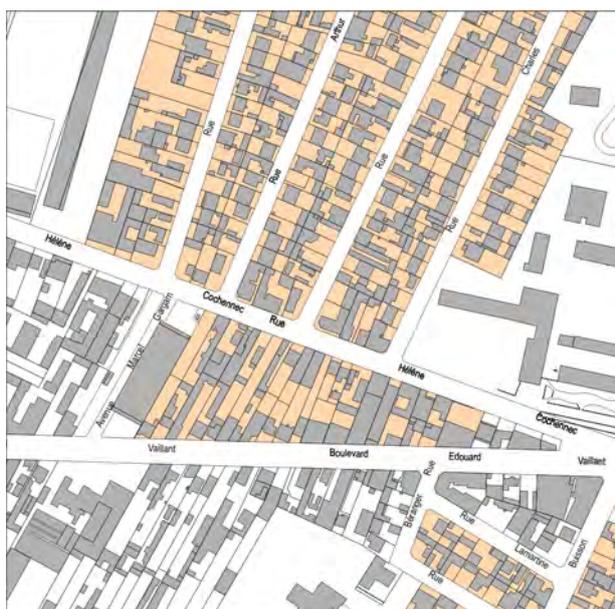
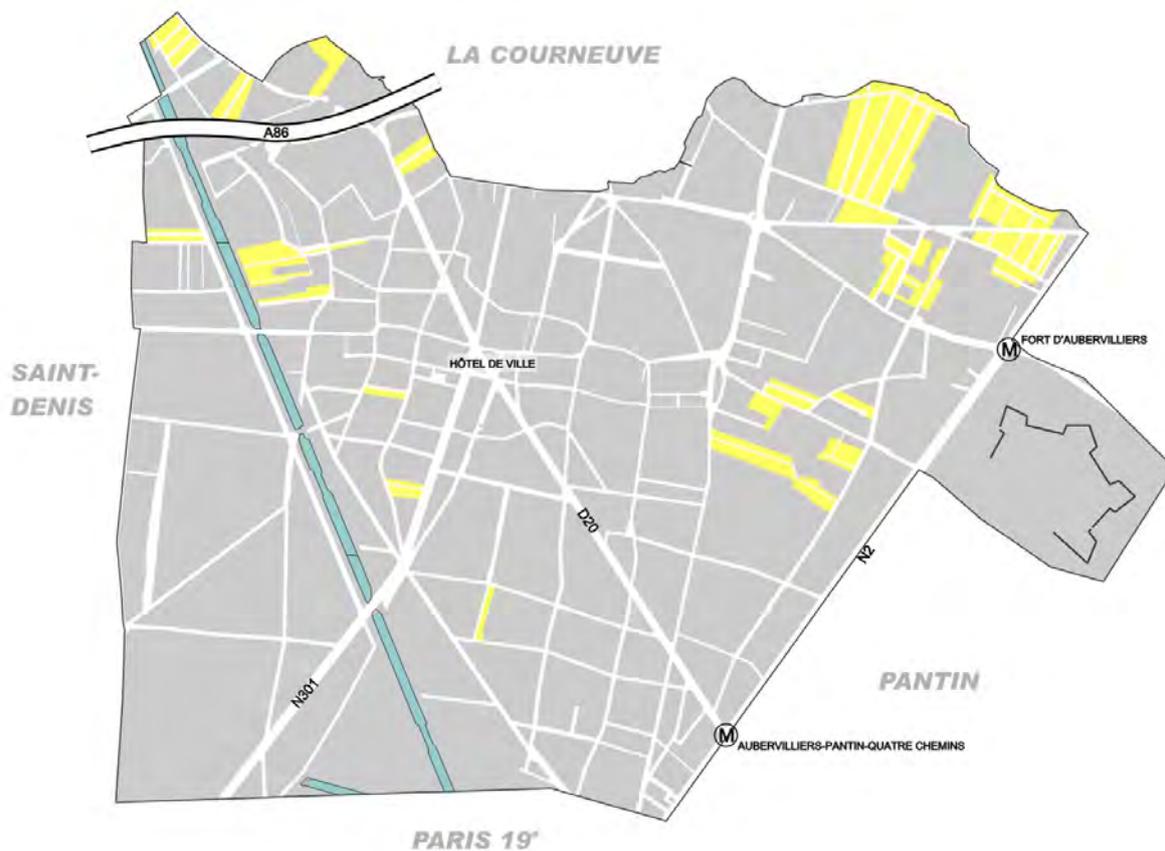
En outre, dans le secteur UEp, les dispositions prévoient une prise en compte des continuités des cheminements (piétons et cycles) dans les aménagements, pour une meilleure mixité entre les activités portuaires et de loisirs sur les rives du canal.

La hauteur des constructions (article 11) varie selon les secteurs de 12 mètres à 30 mètres.

Afin de préserver des espaces verts dans les sites d'activités, l'article 13 oblige à ce que la moitié des espaces libres soit végétalisée.



D.3.3.6 La zone UF : «Secteurs à dominante pavillonnaire»



Les espaces concernés :

35 hectares (6 % du territoire)

- Secteurs situés au nord de la commune et entre les grands axes
- Petits secteurs interstitiels

Les objectifs poursuivis :

- Délimiter et préserver les ensembles pavillonnaires
- Maintenir leur morphologie et les ambiances des rues à dominante pavillonnaire
- Permettre l'évolution du bâti

Les principes réglementaires :

Les dispositions réglementaires sont établies pour permettre la réhabilitation des constructions, voire leur reconstruction.

Les dispositions réglementaires sont différenciées selon l'établissement d'une bande de constructibilité principale et une bande de constructibilité secondaire pour favoriser les constructions à proximité de la voie et préserver des jardins à l'arrière des constructions.

La bande de constructibilité principale, en zone UF, se développe sur une profondeur de 20 mètres, à compter de la voie.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions :

- peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait ;
- peuvent atteindre une hauteur de façade de 9,50 m (11,50 au faitage) ou plus en cas de l'application d'un filet de hauteur ;
- peuvent avoir une emprise au sol qui peut atteindre 60% ;
- aménager 70% des espaces libres en espaces végétalisés.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions :

- peuvent atteindre une hauteur de façade de 9,50 m (11,50 au faitage) ;
- doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives ;
- doivent avoir une emprise au sol au plus égale à 30 % ;
- doivent aménager 70% des espaces libres en espaces végétalisés.

Des dispositions qui visent à encadrer une bonne insertion des constructions dans l'organisation générale du secteur au sein duquel elles se situent, jalonnent le règlement. Par exemple, l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à la voie de desserte rend obligatoire une implantation en harmonie avec les constructions voisines.



D.3.3.7 La zone UG : « Sites d'urbanisme particulier »

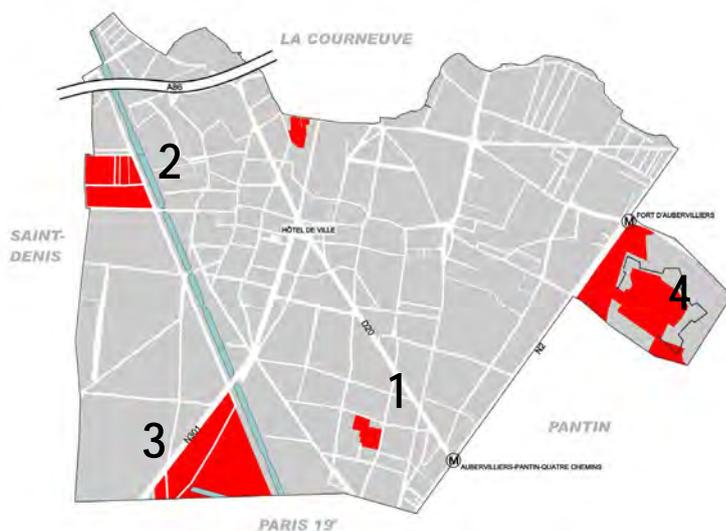
Les espaces concernés :

46 hectares (8 % du territoire)

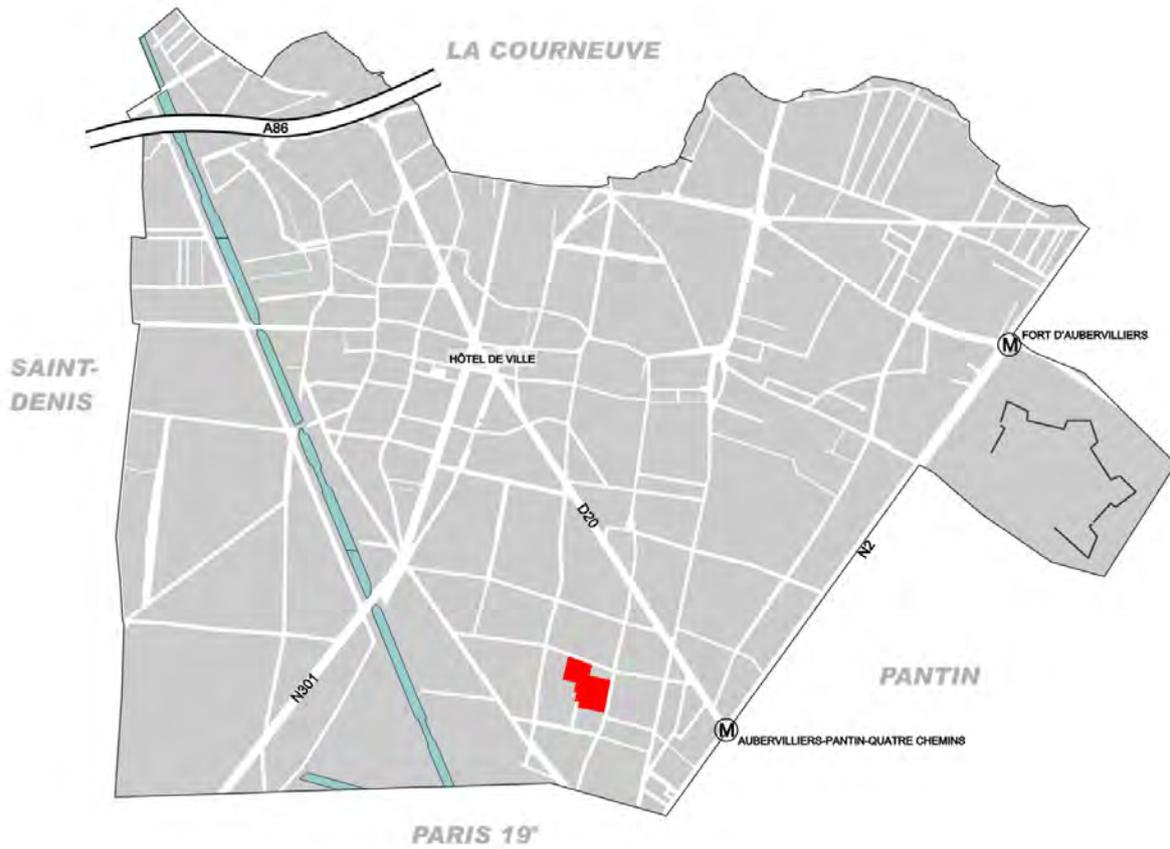
- Cette zone correspond aux sites destinés à accueillir des projets de renouvellement urbain d'ensemble et dont la composition urbaine est particulière
- 1 - ZAC des impasses
- 2 - ZAC du Landy
- 3 - ZAC Canal – porte d'Aubervilliers
- 4 - Projet du Fort

Les objectifs poursuivis :

- Permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain
- Concevoir une règle d'urbanisme répondant aux objectifs du projet



D.3.3.8 La zone UG1 : « Secteur des Impasses »



Les espaces concernés :

1,6 hectare (0,3 % du territoire)

- Secteur situé dans le quartier Vilette 4 chemins.

Les objectifs poursuivis :

- Mettre en œuvre un urbanisme particulier organisé autour de venelles
- Amorcer une liaison douce entre les dalles Vilette et le centre-ville
- Protéger le cœur d'îlot en confortant le front bâti des rues
- Atténuer les effets de rupture
- Maintenir et valoriser « l'esprit des Impasses »
- Faire une large place au végétal



Les principes réglementaires :

La recomposition de l'espace public

Le projet des Impasses s'inscrit dans une morphologie urbaine très spécifique qui s'organise pour désenclaver le secteur et l'irriguer autour d'allées et de venelles qui prennent appui depuis la rue des Cités et la rue des Ecoles.

C'est à partir de ce maillage hiérarchisé que s'organise l'urbanisation du secteur :

- des fronts urbains forts le long de la rue des Ecoles et de la rue des Cités ;
- un front urbain accompagnant l'axe nord sud du secteur dans le prolongement de l'impasse Bordier ;
- une urbanisation aérée en cœur d'îlot le long de venelles ou de sentes à dominante piétonne.

Les espaces publics concernent également la relocalisation d'un terrain d'évolution d'environ 2 000m² et d'un espace public à la croisée des deux allées principales d'orientation est-ouest et nord-sud.



Ce maillage de l'espace public qui compose la structure de l'aménagement du secteur est prévu, sous forme graphique au plan de zonage par des « localisations » (cf.infra et légende du règlement pièce n°4.2)

La diversité morphologique

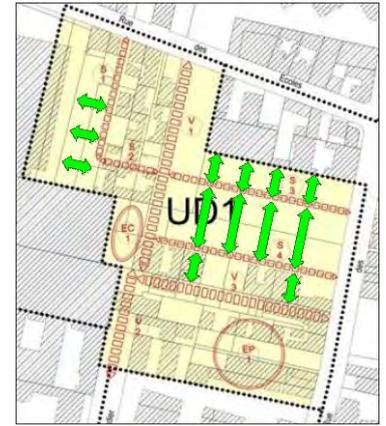
Dans le secteur des Impasses, l'organisation urbaine est caractérisée par la diversité des formes du bâti qui varient selon des micro secteurs. Cette diversité est traduite réglementairement par une variation des emprises au sol des constructions (article 9) et hauteurs des constructions (article 10) exprimée graphiquement. En effet, dans le règlement figurent des schémas qui délimitent le champ d'application géographique des emprises au sol des constructions et des hauteurs exprimées en nombre de niveaux.

L'aération des cœurs d'îlots

Outre les règles morphologiques qui imposent une densité réduite en cœur d'îlot, des dispositions graphiques portées au plan de zonage imposent des transparences en cœur d'îlot.

Ces « percées visuelles » imposent de préserver des espaces libres entre les constructions d'une largeur d'environ 6 mètres (articles 6, 7 et 8).

La localisation de ces percées visuelles telle qu'elle figure au plan de zonage n'est qu'indicative. Leur localisation dans le projet peut évoluer. En revanche, le nombre de ces percées visuelles indiqué au plan de zonage être, quant à lui, respecter strictement.



L'emprise au sol des constructions et les espaces libres

L'emprise au sol maximale des constructions, définie à l'article 9, et l'aménagement d'espaces libres autour de la construction prévu à l'article 13 sont complémentaires. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau à l'échelle de la ville.

En zone UG1, le rapport entre construction et espaces libres est défini pour la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

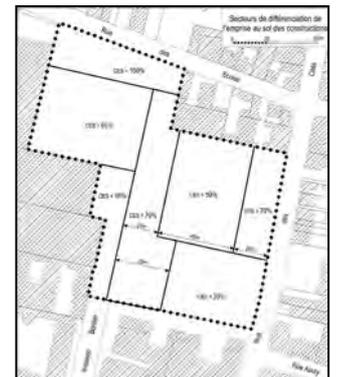
Les dispositions de l'article 9 qui définissent l'emprise au sol des constructions sont différenciées selon un schéma figurant au règlement.

Ainsi, le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions est différencié à l'intérieur de la zone selon un champ d'application délimité par le schéma figurant au règlement :

- les CES les plus forts se situent le long des axes structurants : rues des Ecoles, rue des Cités et l'axe nord-sud ;
- les CES en cœur d'îlot sont plus faibles ;
- les CES sur les espaces publics sont très faibles.

La résultante de l'application de l'article 9, est l'obligation de traiter en surface végétalisée au moins la moitié des espaces libres de toute construction en superstructure. En outre, la moitié de ces espaces doivent demeurer en pleine terre.

Ce principe de l'expression graphique de la règle permet de traduire la diversité morphologique du projet tout en conservant une harmonie sur l'ensemble du secteur de projet.



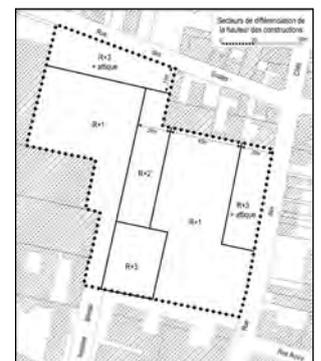
La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie à l'article 10 et exprimée en nombre de niveaux.

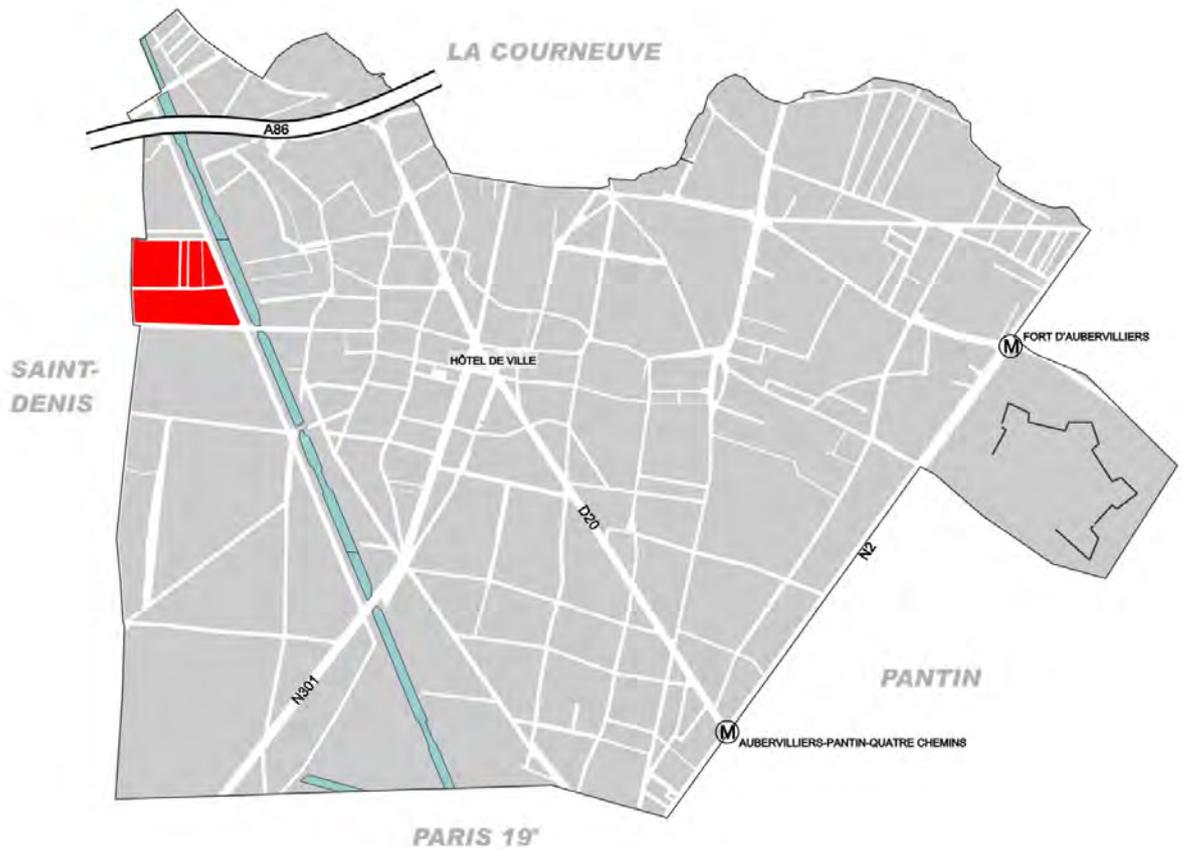
Les dispositions de l'article 10 qui définissent la hauteur des constructions sont différenciées selon un schéma figurant au règlement.

Ainsi, la hauteur des constructions est différenciée à l'intérieur de la zone selon un champ d'application délimité par le schéma figurant au règlement :

- les hauteurs les plus importantes se situent dans la continuité des fronts bâtis existants : la rue des Ecoles, la rue des Cités, ainsi que lorsque les constructions futures s'adosent à des constructions existantes hautes ;
- les hauteurs sont fixées le long de l'axe nord-sud pour permettre une transition d'épannelage ;
- les hauteurs en cœur d'îlot sont plus faibles.



D.3.3.9 La zone UG2 : « Secteur du Landy »



Les espaces concernés

8,1 hectares (1,4 % du territoire)

- Secteur situé au nord-ouest de la ville, en limite de Saint Denis faisant partie de la ZAC du Landy.

Les objectifs poursuivis

- Mettre en œuvre un urbanisme particulier organisé autour de venelles selon une trame Nord-sud
- Créer des continuités végétales entre espaces publics, collectifs et privés
- Atténuer les effets de rupture entre espace privé et public
- Faire une large place au végétal

Les principes réglementaires

Les orientations d'aménagement par secteur

Le secteur du Landy fait l'objet de la définition d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

Ces orientations définissent les axes forts du projet que tout projet devra respecter en terme de compatibilité (cf. supra chapitre relatif aux orientations).

Les orientations se décomposent en trois grandes parties traitant successivement des grands axes de composition du projet (le parti d'aménagement), des orientations pour le traitement des espaces non construits (les orientations pour les vides) et des orientations pour le bâti.

Pour rappel, les orientations du parti d'aménagement :

- la trame nord/sud, qui définit la logique d'implantation du bâti ;
- la « co-production des vides », qui fournit les éléments nécessaires pour que les projets soient composés dans l'objectif d'organiser le bâti au regard des usages des vides : le rapport du bâti à l'espace public, à des cours privées, à des venelles ;
- les modes d'habiter, le contenu de cette orientation permet aux concepteurs de projet de penser leur architecture dans la perspective de la mise en perspective des espaces publics, collectifs et les espaces liés au logement pour produire un paysage urbain qui engendre un mode de vie.



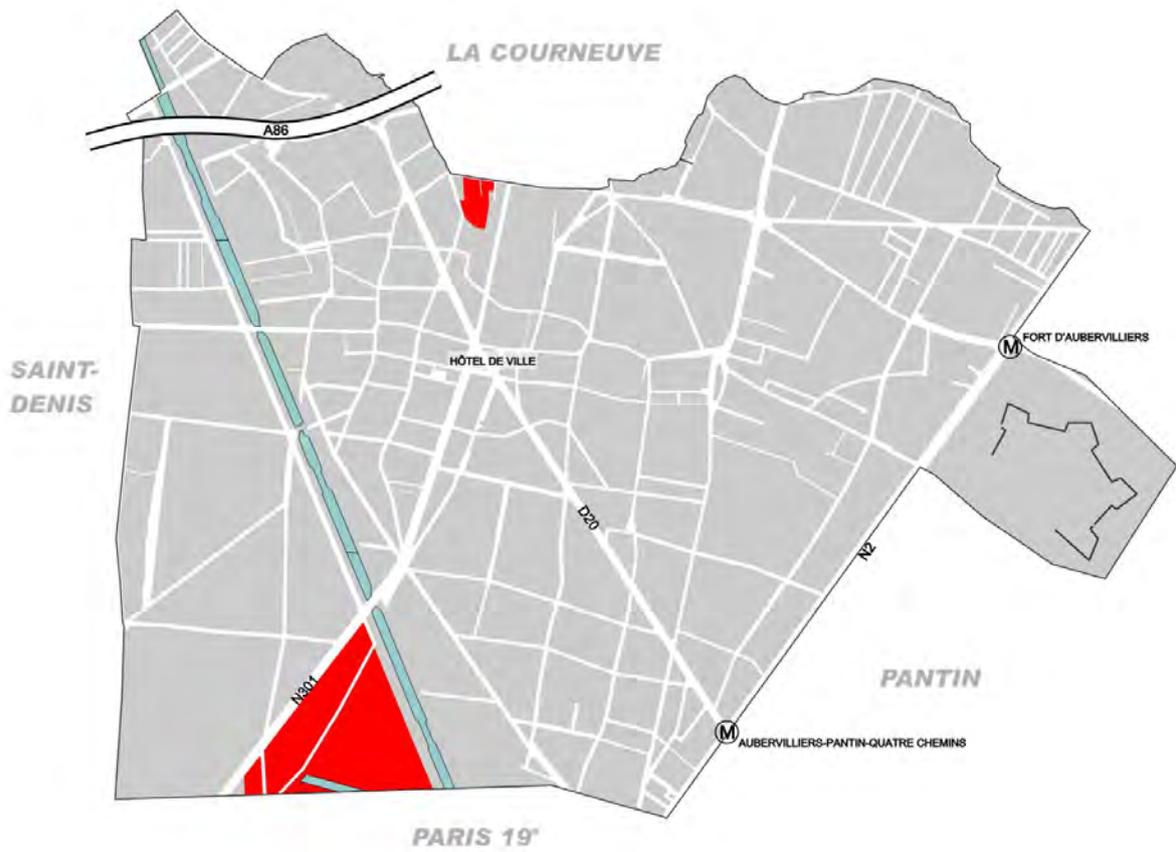
Les orientations du règlement

Les dispositions du règlement ont un caractère relativement souple et viennent en complément des orientations d'aménagement.

En revanche, le règlement encadre les aspects qui ne sont pas traités par les orientations telles que les dispositions relatives à la destination des constructions, le traitement des eaux pluviales, les normes de stationnements.

Il précise également les dispositions relatives à l'implantations des constructions le long des espaces publics ainsi que les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, les hauteurs maximum des constructions, l'aspect quantitatif des espaces verts.

D.3.3.10 La zone UG3 : « Secteur de la ZAC Canal Porte d'Aubervilliers» et secteur Crèvecoeur



Les espaces concernés :

19,4 hectares (3,4 % du territoire)

- ZAC Canal –Porte d'Aubervilliers (secteurs UG3a, UG3b, UG3c)
- Secteur Crèvecoeur, dit Espace rencontres (secteur UG3d)

Les objectifs poursuivis :

- Pour la ZAC Canal, il s'agit de reprendre les dispositions réglementaires du POS ;
- Pour le secteur UG3, il s'agit également de reprendre les dispositions du POS pour permettre la réalisation du projet en cours.

Les principes réglementaires :

Les principes réglementaires de cette zone sont ceux des zones UPM (secteur UPMc) et UPA (secteurs UPAA et UPAd) du POS applicables à la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers.

L'aménagement du quartier Canal-Porte d'Aubervilliers est réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La ZAC ayant été annulée, elle a été réinstituée :

- dossier de création approuvé le 24 juin 2003
- dossier de réalisation approuvé le 30 mars 2004.

S'agissant de la règle d'urbanisme applicable, le PAZ qui régissait la zone ayant été annulé, les dispositions de ce dernier ont été intégrées dans le POS de la commune d'Aubervilliers dans le cadre d'une révision du POS effectuée en 2004.

Une modification a été effectuée en 2005 pour le centre commercial.

Dans le cadre du PLU, il s'agit de reprendre les dispositions du POS, tout en les remaniant pour qu'elles soient uniformisées avec les nouvelles approches retenues dans le PLU, pour permettre la réalisation du projet.

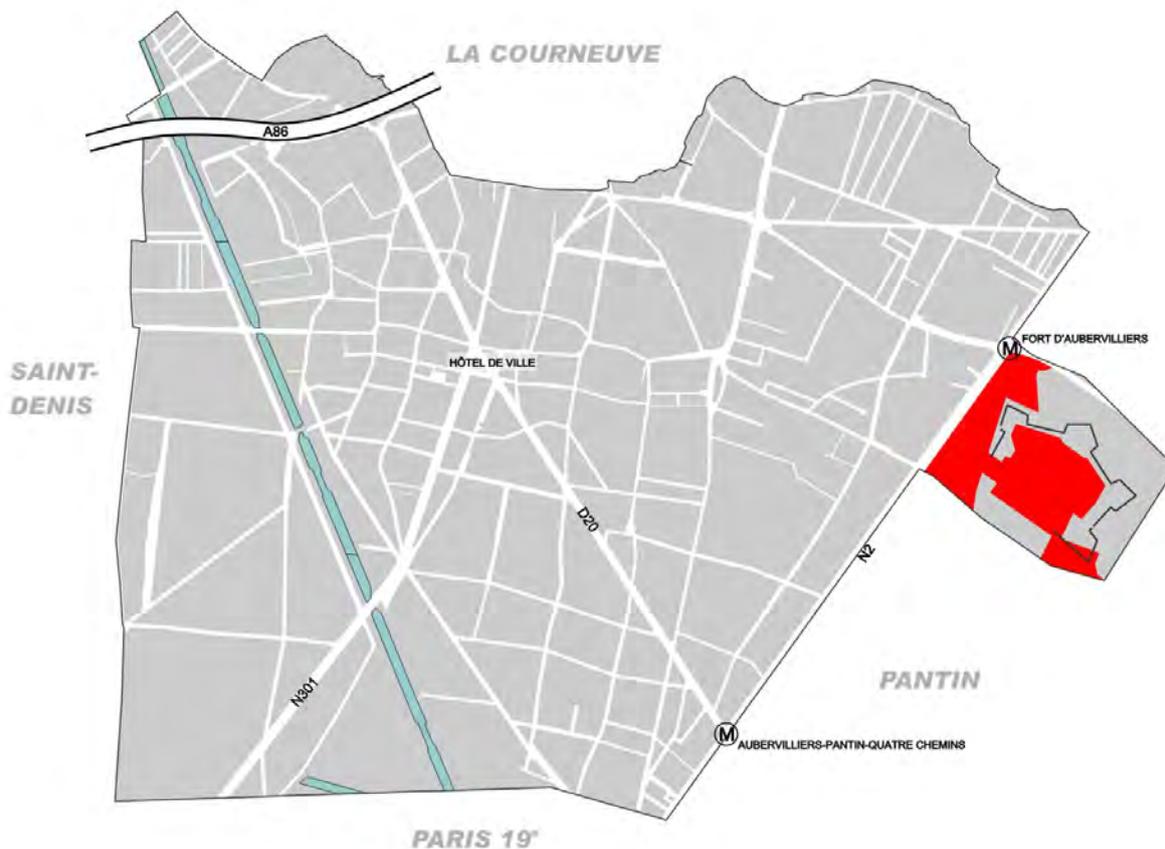
La ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers se découpera, schématiquement, en trois secteurs : au sud, le centre commercial à vocation régionale ; au nord, des logements ; entre les deux, des locaux d'activités et de bureaux, ce qui explique le découpage de la zone UG3 en 3 secteurs

La ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers est une très importante opération d'urbanisme qui doit prochainement voir le jour, avec près de 100.000 m² de SHON prévue qui se répartit en plusieurs programmes :

- le programme commercial réparti sur deux niveaux comprend des moyennes unités, dont une à dominante alimentaire, et des boutiques ;
- le programme culturel de TV-Cité, réparti sur trois niveaux, comporte 3 900 m² SHON environ ;
- le programme de bureaux, réparti en trois immeubles distincts de sept niveaux, sur rez-de-chaussée et cinq niveaux sur commerces.



D.3.3.11 La zone UG4 : « Secteur du Fort »



Les espaces concernés

17 hectares (2,9 % du territoire)

- Cette zone concerne les espaces du site du Fort destinés à faire l'objet d'un renouvellement urbain

Les objectifs poursuivis

- Préparer le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du Fort.
- Inscription d'une servitude de constructibilité limitée sur l'ensemble du site
- Définition d'orientations d'aménagement

Les principes réglementaires

Les orientations d'aménagement par secteur

Le secteur du Fort fait l'objet de la définition d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

Les orientations d'aménagement ont pour objet de définir les grands axes du projet dans son état actuel d'avancement :

- le parti d'aménagement retenu ;
- la composition urbaine des lieux ;
- la gestion de l'eau ;
- les déplacements.



La servitude de constructibilité limitée

L'ensemble du site du Fort fait l'objet d'une servitude d'urbanisme particulière dite de constructibilité limitée en application de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme (cf. plan de zonage). Cette servitude a pour objet de « geler » la constructibilité dans les secteurs considérés dans l'attente de la définition d'un projet global (cf. infra chapitre des dispositions particulières du PLU).

Les orientations du règlement

Les dispositions du règlement ont un caractère relativement souple et viennent en complément des orientations d'aménagement.

En revanche, le règlement encadre les aspects qui ne sont pas traités par les orientations telles que les dispositions relatives à la destination des constructions, le traitement des eaux pluviales, les normes de stationnements.

Toutefois, le règlement de la zone UG4 ne pourra être mis en œuvre que lorsque la servitude de constructibilité limitée sera levée dans le cadre d'une procédure de remaniement du PLU.

Les espaces concernés :

54 hectares (9,5 % du territoire)

- Cette zone correspond à différents types d'espaces :
 - secteur UVa : les parcs et jardins publics dans la ville et les glacis du Fort ;
 - secteur UVb : les emprises des activités sportives et de loisirs, ainsi que les cimetières ;
 - secteur UVc : les berges du canal Saint Denis
 - secteur UVj : les jardins familiaux du Fort

Les objectifs poursuivis :

- Identifier les espaces de promenade et de convivialité dans la ville
- Préserver et mettre en valeur les lieux à dominante végétale

Les principes réglementaires :

Dans la zone UV, les seules occupations et utilisations du sol admises sont celles liées à l'entretien, à la mise en valeur, à l'accueil du public et au fonctionnement de chaque espace selon leur vocation. Toutefois, l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions de la superficie de l'espace considéré à 5% et 10% dans le secteur UVj et 20% dans le secteur UVb.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

80% des espaces libres doivent demeurer végétalisés.

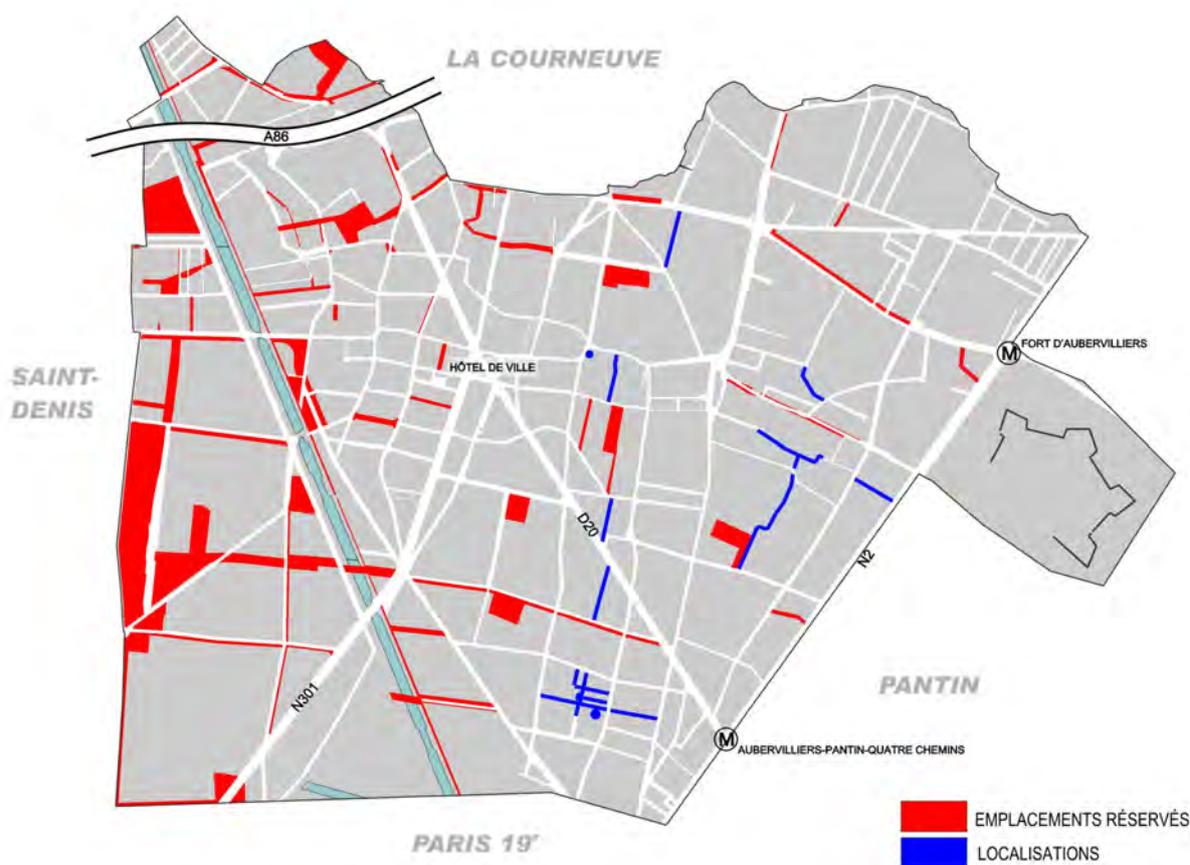


D.3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

D.3.4.1 Les réserves ou localisations pour équipements

32 hectares sont inscrits en emplacements réservés sur le territoire pour la création d'équipements d'intérêt collectif de toute nature. Les plus importants en superficie sont celui concernant le Campus Condorcet (9 hectares) réservé au bénéfice de l'Etat – Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, et celui lié au centre aquatique.

Nombreux emplacements ou localisations sont dédiés à l'amélioration du maillage des voies dans la ville et pour créer des liaisons inter-quartiers.



Les emplacements réservés

En application des articles L. 123-1-8° et R. 123-11d du code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être institués dans un P.L.U.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire. Ainsi, les sites privilégiés pour accueillir des équipements collectifs peuvent être réservés.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer.

L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage par une trame particulière et sont numérotés par un numéro précédé d'une lettre identifiant le bénéficiaire (E : Etat, D : département, P : plaine Commune, C : commune). Le numéro renvoie à une liste des emplacements réservés qui précise la destination des équipements projetés ainsi que le bénéficiaire de chaque réserve. Cette liste figure dans les annexes du règlement (document n°4-2).

Les localisations

En application de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme, ont été instituées des servitudes localisant des voies de liaison inter quartiers.

Ces localisations figurent au plan de zonage par une représentation symbolique différenciée selon la nature de l'équipement et sont numérotées par des lettres et des chiffres :

- celles désignées EC1 correspondent à des espaces publics ;
- celles désignées EP1 correspondent à des équipements de superstructure ;
- celles désignées V1 correspondent à des voiries ;
- celles désignées S1 correspondent à des sentes piétonnes.

Leur liste, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les terrains concernés par le report des références cadastrales, figure dans un tableau reporté dans la légende du règlement (document n°4-2).

Dans le secteur UG1, concernant le site de l'opération dite des Impasses, les localisations relatives aux voies, aux sentes étant nombreuses, elles font l'objet d'un plan détaillé intégré dans la légende du règlement (document n° 4-2).

Pour les voies, la localisation correspond à un principe de localisation, le tracé ou l'emprise exacte de la voie de liaison n'étant pas défini précisément. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement tracée, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue où qu'ils intègrent sa réalisation.

Pour les équipements de superstructure, il s'agit de les localiser sur les terrains ou parties de terrain susceptibles de les accueillir.

Toute opération projetée sur ces terrains pourra être réalisée si elle ne compromet pas la réalisation de l'équipement prévu ou qu'elle intègre sa réalisation.

D.3.4.2 Les dispositions en faveur du logement social

La ville d'Aubervilliers dispose d'un parc de logements sociaux important et engage les opérations nouvelles dans le respect des orientations du PLH de Plaine Commune.

Parmi cette production globale attendue, la proportion maximale de 40% de logements sociaux, soit environ 200 par an, intégrés dans la trame urbaine, doit être respectée dans les différents programmes de construction neuve et la part du logement très social (PLAI) et de logements permettant, en particulier, d'accueillir des ménages avec plusieurs enfants doit être adaptée aux populations concernées.

Dans ce contexte la mise en place d'outils spécifiques dans le PLU n'est pas apparue nécessaire, sachant que la détermination des logements sociaux intervient lors de la conception des opérations.

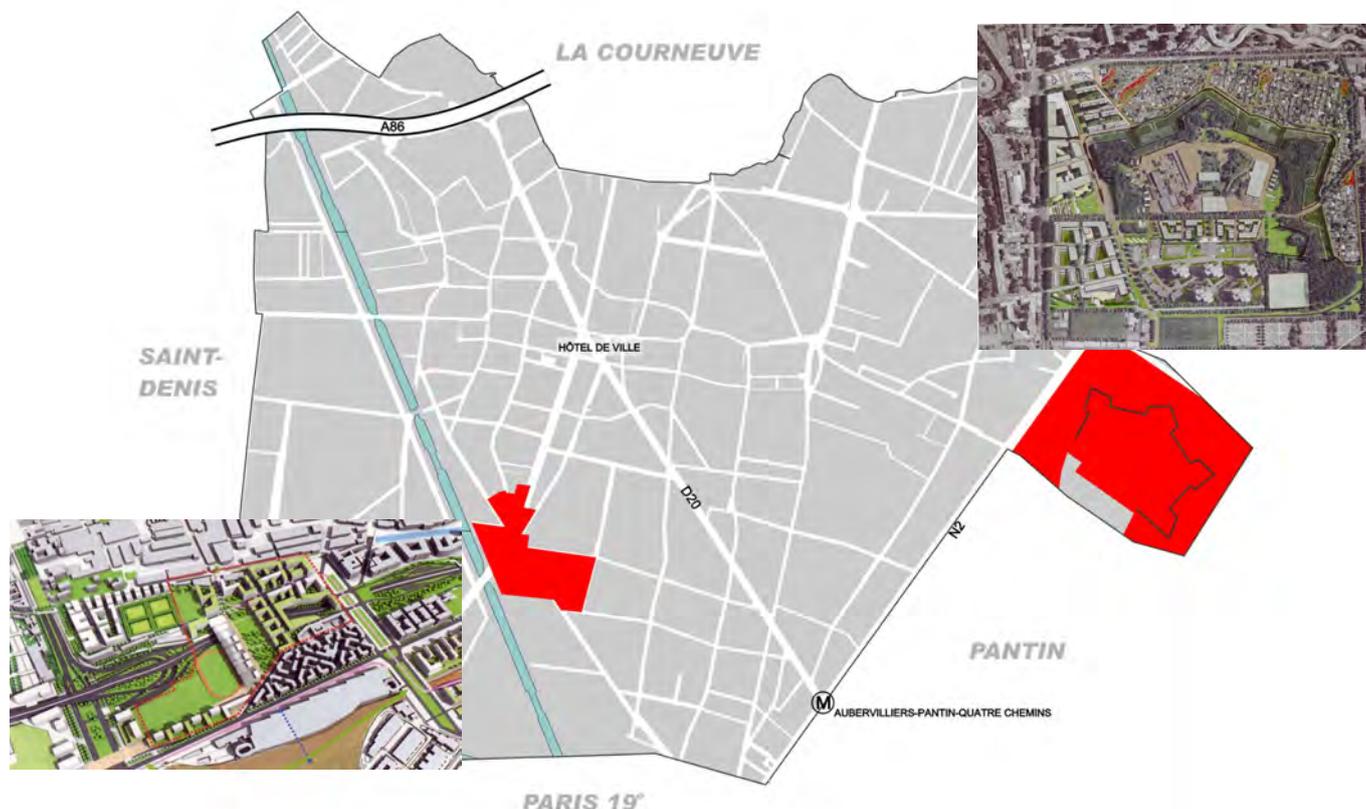
Toutefois, un terrain fait l'objet d'un emplacement réservé pour réaliser des logements locatifs aidés. Il s'agit d'un terrain au bord du canal. En effet, à proximité du canal, les opérations de logement comprennent peu ou pas de logements sociaux. Dans le cadre d'un rééquilibrage du type de logement dans ce secteur, l'emplacement réservé a été inscrit à cet effet au titre de l'article L.123-2-b. L'emplacement figure au plan de zonage et la description des effets de cette servitude est intégrée à la légende du règlement page 9 (document n°4.2).

D.3.4.3 Les servitudes de constructibilité limitée

En application des articles L 123-2-a et R 123-12-1° du Code de l'Urbanisme, une servitude, ayant pour effet de limiter les droits à construire, a été instituée sur les secteurs du Fort, de la Gare des Mines et du Pont de Stains, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global.

La servitude a pour effet de limiter la constructibilité nouvelle à une SHON maximale figurant au plan de zonage (pièce 4.3) pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du P.L.U. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement. Ce sont alors les dispositions de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

La servitude peut être également levée à l'initiative de la commune, dès lors qu'un projet d'aménagement global aura été élaboré, par une procédure de modification du PLU.



En effet, ces trois secteurs constituent des sites d'enjeux urbains important pour la commune.

Les secteurs de la Gare de Mines et du Fort sont tous deux situés en charnière de territoires dépassant le contexte communal et intercommunal. Pour ces deux secteurs, des projets d'aménagement sont en cours d'étude et examinés avec l'ensemble des partenaires concernés, et notamment la ville de Paris pour le secteur de la Gare des Mines, dans la mesure où le territoire concerné par cet aménagement d'ensemble est situé pour partie sur Aubervilliers et pour partie sur Paris.

Le secteur du Pont de Stains à Aubervilliers va faire l'objet dans les prochaines années de profonds bouleversements liés à l'arrivée du métro ligne 12 sur le carrefour Rol-Tanguy. En ce sens une étude urbaine et de circulation a été menée afin de définir un projet de recomposition du carrefour Rol Tanguy et d'élaborer un projet urbain d'ensemble à l'échelle du périmètre d'influence de la station « Pont de Stains » pour anticiper et d'accompagner la mutation et le renouvellement urbain du secteur.

De cette étude sont ressortis trois orientations d'aménagement :

- Valoriser le paysage ;
- Requalifier l'espace public et développer le maillage viaire et les mobilités douces ;
- Diversifier les usages en s'appuyant sur le métro

Mettre en valeur le paysage

Cette orientation vise à réduire la coupure constituée par le canal et les grands axes de circulation (Victor Hugo, Quai Lucien Lefranc) en réorientant le tissu urbain de manière à les mettre en scène. La densification de la trame verte (idée Parc Canal) et le traitement de la façade sur le canal permettront aux quartiers de se repenser par rapport au canal et de tisser du lien entre les rives est et ouest.

De plus, il est préconisé de valoriser les éléments paysagers en présence en affichant la nécessité de constituer le long de la colonne vertébrale qu'est l'avenue Victor Hugo, une façade urbaine à l'échelle du développement de ce secteur.

Requalifier l'espace public

A l'orientation en termes de mise en valeur du paysage, s'ajoute la volonté de l'étude de questionner le maillage viaire projeté dans les documents d'urbanisme et de le hiérarchiser pour faciliter les liens Est/Ouest et Nord/Sud. En plus de la création de voies capables de désenclaver les vastes îlots, cette hiérarchisation repose sur la valorisation des façades sur les axes structurants l'avenue Victor Hugo (RD301) et le Boulevard Félix Faure.

Enfin, il est suggéré de mettre en place un réseau maillé de circulations douces s'appuyant tant sur le canal et ses berges que sur les grands axes aménagés (Victor Hugo, Métallurgie).

Diversifier les usages

La dernière orientation urbaine mise en avant consiste en la volonté de développer une diversité fonctionnelle à l'échelle de la nouvelle entité urbaine. Le principe de mixité des usages recommandé, s'appuie sur la nécessité de faire traverser et dialoguer les programmations des deux rives en s'appuyant sur les projets en cours.

Plus généralement, l'étude prône d'organiser la mixité fonctionnelle à dominante habitat avec linéaire commerciale sur Victor Hugo à l'est du canal et à dominante activité avec présence de logements sur Victor Hugo à l'ouest du canal.

De ce fait, la Communauté d'Agglomération Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers ont décidé d'instaurer un périmètre de constructibilité limitée sur le secteur du Pont de Stains dans l'attente d'un projet d'aménagement global et précis. Cet outil permettra d'interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30 m². Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Ce seuil de 30 m² permettra la réalisation par les propriétaires de travaux d'adaptation (accessibilité, ...) de leurs logements ou de leurs locaux d'activités présents sur le secteur tout en évitant que des projets de plus grande

ampleur (supérieur à 30m²) compromettent l'élaboration du projet d'aménagement global sur le secteur du Pont de Stains.

Dans l'attente d'un projet abouti sur ces secteurs, les dispositions du PLU « gèlent » l'évolution afin d'éviter que des projets puissent obérer les futurs aménagements.

Le secteur du Fort fait également l'objet d'orientations d'aménagement (cf supra chapitre relatif au choix des orientations).

D.3.4.4 La protection du patrimoine bâti

Le patrimoine bâti d'Aubervilliers est riche et chargé de sens. Ce patrimoine confère à la ville une identité très forte.

La Contribution au diagnostic du patrimoine d'Aubervilliers réalisée par le département de la Seine-Saint-Denis en 2004 inventorie l'ensemble des bâtiments remarquables sur le territoire communal. Cette étude a abouti à la création de fiches d'inventaire concernant les sites et bâtiments remarquables repérés sur la commune. Ces fiches sont classées en plusieurs catégories : le patrimoine repéré dit alignement d'édifices, les édifices remarquables divers, le patrimoine du logement social, le patrimoine industriel et les équipements.

A l'issue de cette analyse, plusieurs éléments de patrimoine ont été retenus pour faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.



Toute construction identifiée au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est soumise à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux exécutés sur une construction existante qui ne seraient pas soumis à un permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28) ;
- la réalisation d'une clôture doit également faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-11).

Ces dispositions ont pour effet non pas d'interdire toute démolition des éléments identifiés ou d'interdire l'évolution du bâti mais de contrôler et d'encadrer leur mutation par un renforcement des autorisations préalables.

Les éléments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1,7° font donc l'objet d'un régime d'autorisation plus contraignant ainsi que d'un contrôle plus actif pour permettre leur mise en valeur, sans pour autant remettre en cause l'évolution et la gestion du bâti.

Dans le PLU, la cartographie localisant les bâtiments ou éléments d'architecture protégés au titre de l'article L.123-1,7° constitue la pièce 4.5 du règlement. La liste de référence des bâtis concernés est portée en annexe du règlement (pièce 4.2 du PLU).

Il s'agit, dès lors qu'un projet concerne un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1,7°, de prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction.

D.3.4.5 Les espaces de renaturation des sols

Sur le plan n°4.4, sont délimités des espaces dits de « renaturation renforcée des sols ». Il s'agit des espaces qui sont, compte tenu de leur proximité d'infrastructures routières importantes, exposés particulièrement à la pollution de l'air. Afin de compenser un peu cette pollution, à l'intérieur de ces espaces les dispositions prévues à l'article 13 du règlement relatives à l'exigence en matière de création d'espaces végétalisés imposent des superficies traitées en espaces verts plus importantes.



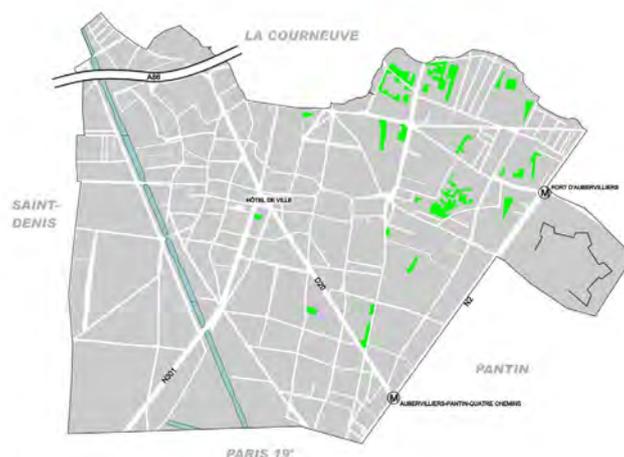
D.3.4.6 Les éléments de paysage à préserver

Outre les parcs et jardins publics de la ville classés en zone UVa, qui représentent 17 hectares, des espaces paysagers d'intérêt patrimonial, nécessitant une protection particulière, ont été identifiés au titre de l'article L123-1-7°. Ces espaces représentent près de 9 ha et sont composés essentiellement des espaces communs des grands sites d'habitat collectif.

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans le PLU d'Aubervilliers, 9 ha d'espace paysagers font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L.123-1,7°.

Les espaces paysagers ainsi protégés sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier.



Tout espace paysager identifié au titre de L.123-1,7° est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur (déclarations préalables).

Toutefois, la préservation et la mise en valeur de ces espaces n'interdisent pas toute évolution, mais supposent que les travaux projetés doivent préserver leur dominante végétale.

Les dispositions de nature à assurer la protection de ces espaces sont prévues à l'article 13 du règlement des zones concernées, plus spécifiquement la zone UC regroupant les grandes résidences.

D.3.4.7 Les arbres et alignements d'arbres à préserver

La liste des arbres et alignements d'arbres ayant une qualité paysagère et patrimoniale identifiés sur la ville figure dans la légende du règlement (pièce n° 4-2 du PLU).

L'article 13 du règlement prévoit que ces arbres doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les alignements d'arbres le long des voies peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'utilité publique engendre une telle modification.

D.3.4.8 Les espaces plantés ou à planter

L'inscription d'une obligation de planter les terrains le long de la rue du Pilier, rue de la Haie Coq, rue Heurtault, le long du quai Lucien Lefranc et dans le site Saint Gobain, afin de créer des parcours agrémentés de la Plaine Saint Denis vers le centre ville.

Cette disposition oblige à végétaliser ces espaces et interdit toute construction.

D.3.5 L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

D.3.5.1 La portée du règlement

Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques

Le règlement écrit du PLU (pièce n°4-1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Il vient en complément du plan de zonage (plan 4-3).

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. ».

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les autres législations applicables

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (pièce n°5) ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées (pièces n°5).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-3 du Code de l'urbanisme).

D.3.5.2 La composition du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU comporte deux parties qui sont complémentaires et indissociables : les définitions communes à toutes les zones et le règlement spécifique à chaque zone.

Le règlement par zones

Pour chaque zone, le règlement est décliné en 14 articles.

La destination générale des sols :

- **article 1** : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- **article 2** : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La combinaison de ces deux articles permet de définir les destinations des constructions interdites, admises ou admises sous certaines conditions.

Les articles techniques de desserte des constructions par les réseaux et de réalisation de places de stationnement :

- **article 3** : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- **article 4** : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- **article 12** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

A superficie minimale des terrains pou être constructibles

- **article 5** : la superficie minimale des terrains constructibles

Cet article ne peut être réglementé que lorsque cette règle est justifiée soit par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif soit pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

A Aubervilliers, les conditions techniques ou de paysage n'étant pas présentes, l'article 5 du règlement du PLU n'est pas réglementé.

Les règles morphologiques

- **article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **article 7** : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **article 8** : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **article 9** : l'emprise au sol des constructions ;
- **article 10** : la hauteur maximale des constructions ;
- **article 13** : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire (cf. ci-après).

L'aspect extérieur des constructions

- **article 11** : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine bâti.

Le COS

- **article 14** : le coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est un rapport entre la superficie d'un terrain et le nombre de m² constructibles.

Le règlement du PLU d'Aubervilliers s'est avant tout attaché à définir des règles morphologiques dessinant les formes urbaines dans la ville. De la combinaison de l'ensemble de ces règles résulte la définition des droits à construire sur un terrain donné, non pas au regard des m² de plancher constructibles, mais de l'intégration du projet dans le site urbain.

D.3.6 LES DISPOSITIONS MORPHOLOGIQUES

D.3.6.1 L'expression des hauteurs

Les hauteurs des constructions sont exprimées différemment selon les zones.

Dans une même zone le mode d'expression réglementaire des hauteurs peut être différencié selon que la construction se situe dans la bande de constructibilité principale ou en deuxième front urbain.

Dans la zone UA, (à l'exception du secteur UAa) pour les constructions situées dans la bande de constructibilité principale, le principe général est l'application des filets de hauteur et à défaut de filet de hauteur c'est le gabarit sur voie qui est applicable.

Pour les constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire, il s'agit d'appliquer une hauteur maximale des constructions.

Dans les autres zones, la hauteur des constructions situées en premier front urbain, les hauteurs sont, en général, exprimées par une hauteur de façade (Hf) et une hauteur plafond (Hp) qui peuvent être limitées par l'application simultanée du gabarit sur voie. Dans certains cas, la hauteur de façade exprimée dans le règlement, peut être substituée par celle indiquée par un filet de hauteur lorsque celui-ci existe.

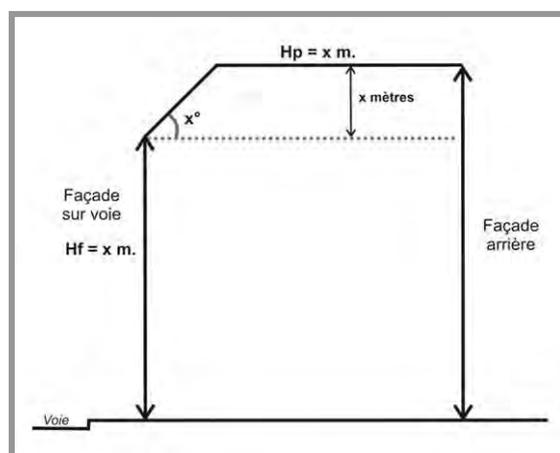
Dans le secteur UBa, les hauteurs sont définies par un épannelage figurant dans le règlement.

Pour les constructions situées à l'arrière des terrains, ou dans la bande de constructibilité secondaire, il s'agit d'appliquer une hauteur maximale des constructions.

Les modes de calcul de l'expression de ces hauteurs sont définis dans le règlement de chaque zone.

La hauteur de façade des constructions (Hf) est appréciée à l'alignement des voies. La hauteur plafond (Hp) se calcule à compter de la hauteur maximale de la façade (Hf + Xm).

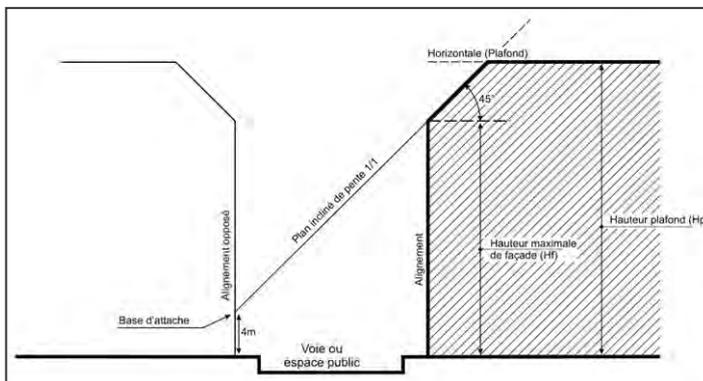
La hauteur maximale des constructions se calcule, quant à elle, à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.



Le gabarit sur voie

Ce principe, défini dans le règlement, permet de limiter la hauteur des constructions au regard de la largeur des voies et emprises publiques le long desquelles les constructions sont implantées et de conserver, ainsi un rapport harmonieux entre l'espace public et le front bâti qui le borde.

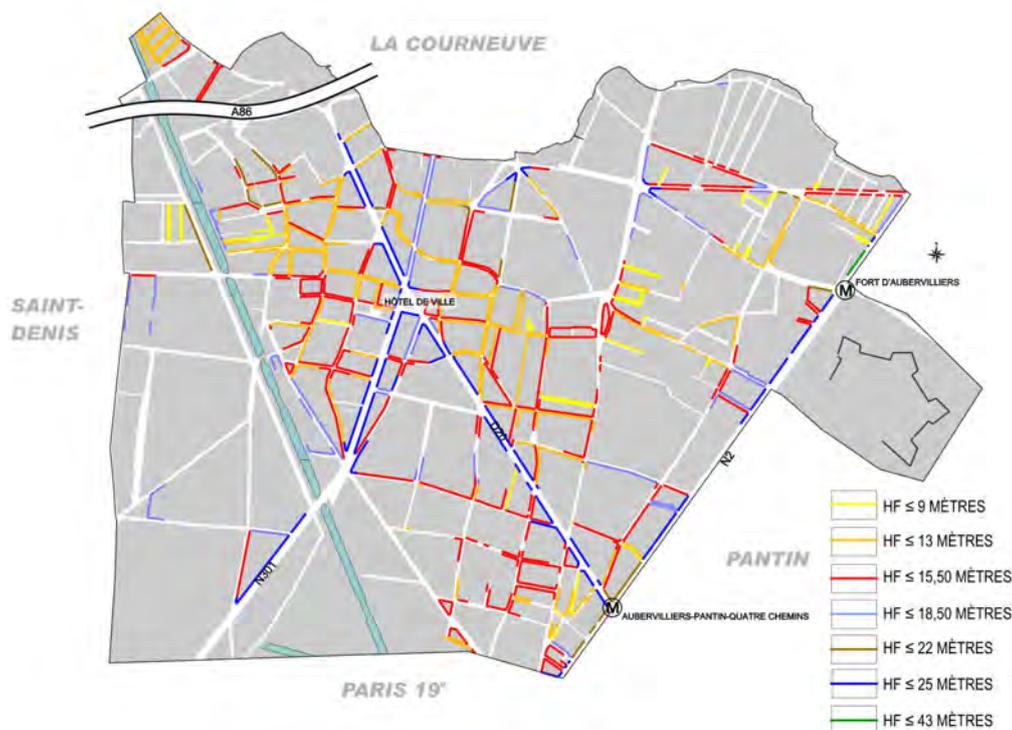
La hauteur maximale des façades des constructions doit donc être au plus égale à la largeur de la voie à laquelle sont ajoutés 4,00 mètres correspondant à la hauteur du rez-de-chaussée des constructions qui ne sont pas destinés à accueillir des logements (hauteur de façade des constructions = largeur de l'emprise publique + 4,00 mètres soit : $H = L + 4,00$ m).



Les filets de hauteurs

Les filets de hauteur sont définis graphiquement dans le plan n°4.4, qui vient en complément du plan de zonage. Les filets de hauteur indiquent la hauteur maximale de façade (Hf) des constructions.

Les hauteurs de façade exprimées par les filets ont été définies au regard de la largeur des emprises des voies concernées et de leur exposition afin de préserver l'ensoleillement dans les espaces publics. Toutefois, les filets de hauteur peuvent également exprimer des hauteurs plus importantes que la simple application d'un gabarit sur voie afin de répondre à des objectifs d'urbanisme et de composition urbaine. C'est ainsi par exemple qu'en zone UF, des filets de hauteur inscrits le long des axes importants permettent une hauteur de façade des constructions plus importante que celle autorisée de façon générale dans la zone.



Les rez de chaussées des constructions

Dans les zones où les constructions sont principalement implantées à l'alignement des voies, les rez de chaussées des constructions le long des voies doivent avoir, en règle générale, une hauteur minimale de 3,50 mètres sous poutre, soit une hauteur totale des rez-de-chaussée à 4,50 mètres.

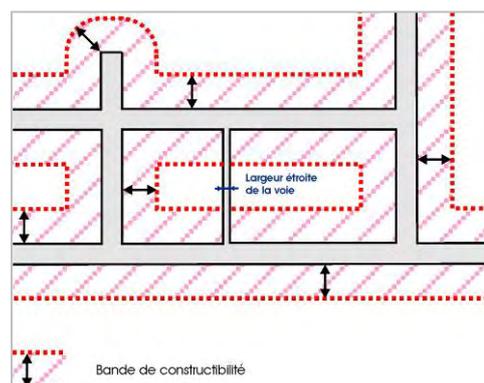
Cette disposition vise à favoriser un meilleur ensoleillement des rez de chaussée, à créer des fronts urbains plus harmonieux avec des façades élancées et surtout à permettre l'implantation d'activités économiques.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre des dispositions de loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (7°bis de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).

D.3.6.2 La bande de constructibilité (zones UA et UF)

La mise en œuvre d'une bande de constructibilité a pour objet de définir un espace privilégié pour l'implantation des constructions quelle que soit la morphologie du terrain et d'organiser ainsi une morphologie urbaine à l'échelle de l'îlot.

Le principe adopté dans les zones UA et UF est de privilégier l'emprise des constructions dans un espace de profondeur variable à compter de l'alignement de toute voie de plus de 8 mètres d'emprise afin de préserver une aération dans les cœurs d'îlot.



La profondeur de la bande est de :

- 25 mètres dans la zone UA, « Ville constituée ou à reconstituer » ;
- 20 mètres dans la zone UF, « pavillonnaire ».

La profondeur de la bande de constructibilité principale a été définie au regard de la morphologie de la composition des îlots et de l'implantation du bâti dans ces différentes formes urbaines.

Dans la bande, dite de constructibilité principale, la constructibilité répond aux règles morphologiques de la zone. Au-delà de cette bande, la constructibilité des terrains est limitée.

Ainsi, les dispositions réglementaires peuvent être différenciées sur un même terrain selon que la partie de terrain est dans la bande de constructibilité principale ou au-delà.

Cette différenciation est notamment importante s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol des constructions et de la hauteur des constructions.

Le principe général est de favoriser d'une part la construction dans la bande de constructibilité principale, c'est-à-dire aux abords des voies et d'autre part l'aération des cœurs d'îlot.

D.3.6.3 Le principe du volume enveloppe

Les dispositions réglementaires relatives à la volumétrie de la construction sont définies par les articles suivants :

- article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- article 8 : l'implantation des constructions sur une même propriété ;
- article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- article 13 : la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

La combinaison de l'ensemble de ces règles permet de définir sur chaque terrain, un volume à l'intérieur duquel les constructions futures devront s'inscrire.

Le volume enveloppe est tout d'abord défini en deux dimensions par rapport à la configuration du terrain :

- l'implantation des constructions par rapport à la voie fixe un premier élément de ce gabarit, la ligne de la façade avant de la construction ;
- le retrait ou non de la construction par rapport aux limites du terrain fournit un deuxième élément, les façades latérales et la façade arrière (retrait par rapport au fond du terrain) ;
- l'application de l'emprise au sol des constructions ou des dispositions relatives à l'aménagement d'espaces libres peut amener à réduire la surface au sol de la construction projetée en application des règles précédentes.

L'application de la règle de hauteur va permettre de définir en trois dimensions le gabarit des constructions, dans un premier temps défini au sol.

Est ainsi délimité un volume enveloppe. Les dispositions du PLU fixant toujours des normes maximales, le volume délimité par leur application est lui aussi un volume maximum.

D.3.6.4 L'emprise au sol des constructions et les espaces libres

L'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 9 et l'aménagement d'espaces libres autour de la construction prévu à l'article 13 sont complémentaires l'un de l'autre. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau à l'échelle de la ville.

Dans le règlement d'Aubervilliers, le principe retenu est de définir comme espaces libres la superficie du terrain restant dans le cadre de l'application de l'article 9. Par exemple, si l'emprise au sol d'une construction peut être de 60 % maximum, les espaces libres représenteront 40 % de la superficie du terrain, même dans le cas où le projet aurait une emprise inférieure à 60%. Dans cet exemple, si l'article 13 prévoit que 50% des espaces libres doivent être végétalisés et demeurer en pleine terre, il s'agit de 50% de 40%, soit 20 % de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres de construction en superstructure doivent être aménagés pour leur majorité en surface végétalisée, dont une partie doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver en pleine terre la superficie imposée par le règlement, la superficie manquante peut être compensée par des surfaces, des murs ou des toitures végétalisées. Toutefois, dans ce cas, les superficies végétalisées doivent être plus importantes que celle devant être conservée en pleine terre selon l'application de coefficients de compensation.

Ainsi, si la surface en pleine manquante est compensée par une surface végétalisée sur dalle, cette dernière devra avoir une superficie deux fois plus importante que celle requise en pleine terre.

Même en cas d'impossibilité géophysique (cas de pollution de terrain) de réaliser des espaces végétalisés ou dans le cas d'une emprise au sol de la construction sur la totalité du terrain d'assiette, une obligation est cependant faite d'introduire de la végétalisation dans le projet, notamment en toiture. Toutefois, cette surface végétalisée peut être utilisée à l'implantation de dispositifs de production d'énergie autonome.

D.3.6.5 L'implantation des constructions par rapport aux voies

Les principes généraux

Dans la ville constituée ou à reconstituer (zones UA et UB), la règle d'urbanisme (article 6) impose, de façon générale, une implantation des constructions à l'alignement afin de conforter la continuité des fronts bâtis existants et les implantations commerciales. Des exceptions à cette règle générale sont prévues dans le règlement pour permettre :

- une meilleure insertion du projet au regard de la morphologie du front urbain dans lequel il s'inscrit ;
- inciter les concepteurs à rechercher des implantations des constructions par rapport à leur exposition qui favorise une haute performance énergétique.

S'agissant des zones périphériques (zone UC) et des zones spécialisées (zones UD et UE) le choix d'implantation des constructions est laissé libre. Cette règle permettant une implantation à l'alignement des voies ou en retrait de ces dernières vise des objectifs précis :

- dans la zone UC, il s'agit d'offrir les conditions optimales de l'évolution de ces grands ensembles qui devra tendre vers une recomposition de leur rapport avec l'espace public peu lisible actuellement ;
- dans les zones spécialisées c'est bien souvent la nature de l'équipement ou de l'activité qui guide, pour des raisons fonctionnelles, les modalités d'implantation des constructions.

Pour les ensembles pavillonnaires (zone UF) la règle impose que les constructions soient implantées en harmonie avec celles constituant l'ensemble pavillonnaire concerné.

La marge de recul

Afin d'imposer la continuité de fronts bâtis de constructions implantées en recul de l'alignement, le long de certaines voies, ou parties de voie, une « marge de recul » est inscrite sur le plan de zonage par une ligne pointillée.

Cette indication, en application de l'article 6 du règlement de chaque zone concernée, rend obligatoire l'implantation des constructions en retrait de l'alignement d'au moins la distance indiquée graphiquement, correspondant à la ligne d'implantation des constructions voisines.

D.3.7 LES DISPOSITIONS PAR THEMES

D.3.7.1 Les dispositions en faveur de la démarche environnementale

Le règlement des zones du PLU contient plusieurs dispositions environnementales portant sur les règles de constructibilité sur la parcelle et la gestion de la construction.

L'équilibre entre cohérence morphologique et performance énergétique

Le règlement croise une double préoccupation : permettre une implantation bioclimatique des constructions et organiser une cohérence des fronts bâtis sur voie.

Il s'agit notamment de favoriser l'ensoleillement naturel des logements et des espaces publics de :

- proposer des hauteurs de bâtiments variées, en fonction de la largeur des voies (filets de hauteur, gabarit sur voie $H = L + 4m$) dans les zones où les constructions doivent être implantées à l'alignement ;
- veiller à l'épaisseur des bâtiments pour garantir leur double éclairage ;
- dans le secteur UG2, secteur du Landy, les orientations d'aménagement obligent à une conception des constructions bien éclairées et ventilées.

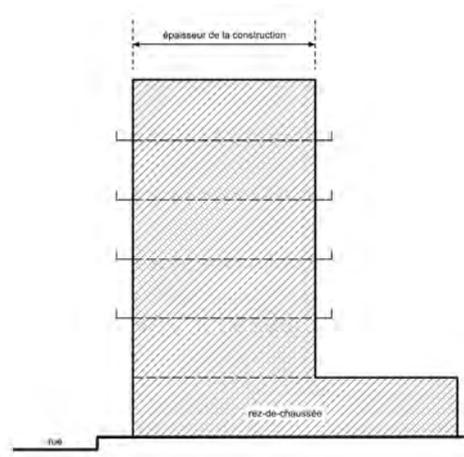
L'objectif de créer des cœurs d'îlot aérés engendre une réglementation contraignante à l'arrière des terrains (bande de constructibilité secondaire) et notamment la limitation de la hauteur des constructions et de leur emprise au sol.

Le règlement autorise les dispositifs nécessaires à la captation d'énergie (article 4).

Le confort des habitations

En zone UA, afin de favoriser le double éclairage des habitations, les dispositions de l'article 2 disposent que les constructions à destination d'habitation doivent avoir une épaisseur maximale de 13,50 mètres.

L'épaisseur de la construction ou partie de construction est mesurée à compter du nu des façades opposées (non compris les balcons, auvents, éléments de modénature, brises soleils...).



La végétalisation des espaces libres

Le PLU garantit, une surface minimale de pleine terre pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales, assurer la biodiversité et permettre la constitution de nouveaux espaces verts dans la ville, notamment dans les cœurs d'îlot.

Tous les projets de construction doivent participer au renforcement de la masse végétale dans la ville. A ce titre, l'article 13 du règlement prévoit la préservation d'une superficie minimale du terrain devant demeurer en pleine terre.

Toutefois, le maintien de surface en pleine terre n'est pas toujours possible pour diverses raisons (techniques, sécuritaires, nature du sol...). C'est pourquoi, afin d'éviter de faire obstacle à des projets mais de garantir la végétalisation dans la ville, un système de compensation d'un manque d'espaces en pleine terre a été prévu.

Ainsi, 1 m² de pleine terre manquant peut être compensé par :

- 2 m² de surface végétalisée sur 1m de profondeur de terre ;
- 3,33 m² de surface végétalisée sur 0,60 m de profondeur de terre ;
- 6,66 m² de terrasse ou de mur végétalisé.

Ces surfaces sont comptabilisées sans prendre en compte la superficie du terrain devant être obligatoirement végétalisée. Par exemple, dans l'hypothèse où il résulte de l'application de l'article 13 pour un terrain donné que 200 m² doivent être végétalisés, 100 m² (50%) doivent demeurer en pleine terre : si seuls 50 m² restent effectivement en pleine terre, une compensation des 50 m² manquants devra être trouvée :

- En créant une terrasse ou un mur végétalisé de 330 m²
- En aménageant une surface végétalisée, en plus des 200 m² imposés par le règlement, de 166 m² (sur 60 cm de terre) ou de 100 m² (sur 1m de terre).

La préservation des espaces végétalisés, lieux de calme et de biodiversité dans la ville est en outre organisée par le classement en zone UV des parcs et jardins de la ville.

La gestion de l'eau

Dans l'objectif de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont mises en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- limiter le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

Le tri des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être créé.

Les alternatives à l'automobile

Plusieurs dispositions du PLU sont prévues pour favoriser les modes de déplacements doux :

- la mixité fonctionnelle dans la ville a pour effet de favoriser le rapprochement domicile travail ;
- l'inscription de nombreux emplacements réservés ou localisations pour créer des équipements publics de proximité ;
- l'inscription de nombreux emplacements réservés ou localisations pour créer des liaisons interquartiers ;
- l'intégration dans les futures opérations de cheminements piétons ;
- la non obligation de réaliser des places de stationnement dans les constructions proches d'un transport en commun et ayant une destination autre que le logement ;
- l'obligation de réaliser dans les constructions nouvelles des locaux facilement accessibles pour stationner les vélos.

Par ailleurs, les pôles de densité urbaine s'organisent, dans des sites proches des transports en communs existants et futurs. La commune travaille à l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun et plus particulièrement au prolongement de la ligne de métro et au tracé du futur tramway.

D.3.7.2 Les dispositions relatives au stationnement (article 12)

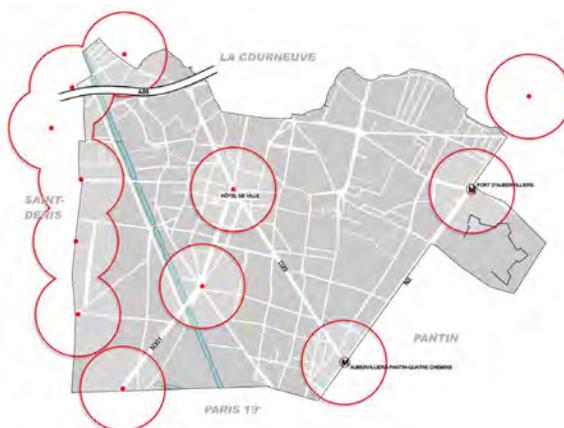
Les dispositions relatives au stationnement visent à répondre aux besoins en veillant à ne pas encourager l'utilisation de la voiture pour promouvoir une alternative aux déplacements en voiture :

- limiter le nombre de places exigé pour l'habitation au regard d'une part du faible taux de motorisation à Aubervilliers et d'autre part du constat de la sous utilisation des stationnements dans les opérations de logements sociaux. Toutefois, il convient également de prendre en compte les difficultés actuelles de stationnement dans la ville dans la perspective de revaloriser pour les piétons l'espace public ainsi que la disparition de nombreux ensembles de box dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ainsi, le nombre de places de stationnement minimal exigé est de 1 par logement et de 0,8 par logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Ces dispositions devraient offrir une capacité de stationnement suffisante pour les futurs logements afin de permettre aux habitants de stationner leur véhicule et emprunter d'autres modes de transport notamment pour leur déplacement domicile/travail.

Toutefois, dans les secteurs UAa, UB et UG1 qui font l'objet de programmes dans le cadre de l'ANRU ou qui concerne un secteur de résorption d'habitat insalubre (Haut Saint Denis), le nombre de place de stationnement exigé est un peu plus faible 0,8 par logement et de 0,5 par logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

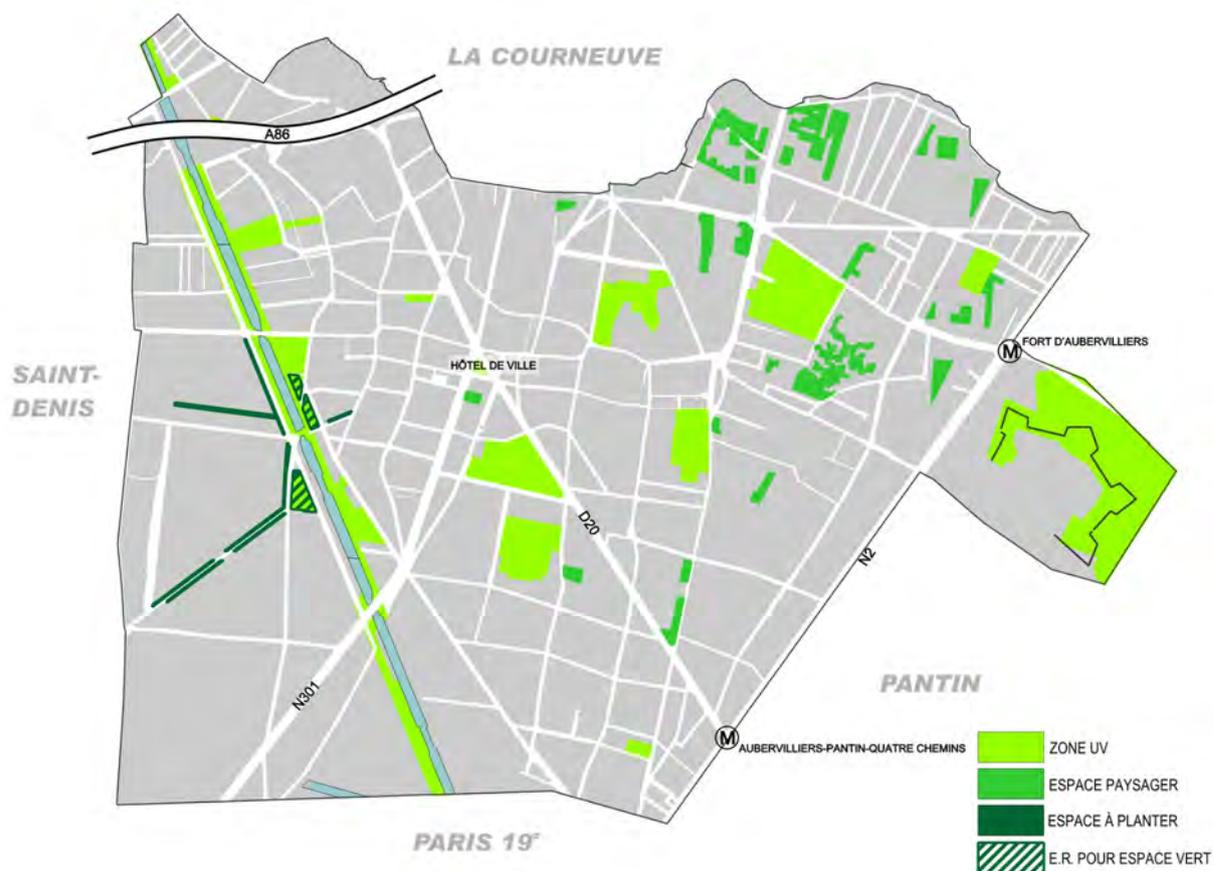
- limiter l'afflux de circulation liée aux personnes venant travailler à Aubervilliers, en prévoyant des normes peu contraignantes pour les activités et en n'imposant aucune place de stationnement pour les constructions ayant une destination autre que le logement dès lors qu'elles sont situées dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'une gare RER ou d'un arrêt de tramway actuel ou futur.
- ne pas imposer de place de stationnement pour les activités ayant une SHON inférieure à 120 m² et au-delà, une place par tranche de 120 m².
- pour les hôtels et les résidences étudiantes n'imposer qu'une place pour 20 chambres.
- favoriser l'utilisation du vélo en prévoyant l'obligation de réaliser des locaux, facilement accessibles, destinés à leur stationnement.
- prendre en compte les deux roues motorisées.



D.3.7.3 Le renforcement de la masse végétale dans la ville

Les dispositions du PLU visent à un renforcement de la masse végétale dans la ville par divers moyens :

- Le classement en zone UV des espaces verts de la ville et des sites de loisirs peu bâtis représentant environ 54 hectares ;
- La préservation des espaces verts communs des grands ensembles concernant 9 hectares ;
- La préservation des alignements d'arbres et des arbres remarquables (cf. liste dans la légende du règlement (pièce n° 4-2 du PLU) ;
- L'inscription d'une obligation de planter les terrains le long de la rue du Pilier, rue de la Haie Coq, rue Heurtault, le long du quai Lucien Lefranc et dans le site Saint Gobain, afin de créer des parcours agrémentés de la Plaine Saint Denis vers le centre ville ;
- L'inscription d'emplacements réservés pour la création d'espaces verts publics ;
- L'obligation de végétaliser et de planter les cœurs d'îlot.



D.3.7.5 La production de logements

Pour remédier à la crise du logement, l'Etat a placé la production de logements au rang de ses priorités immédiates, notamment en Ile-de-France pour laquelle l'objectif, repris par le projet de nouveau schéma directeur, est la réalisation de 60 000 logements par an sur 25 ans afin de parvenir en 2030 à un total de 1,5 millions de logements construits sur la période. La part de la Seine-Saint-Denis, dans cet objectif, qui intègre le déficit de réalisation du schéma directeur actuel, est de 8 800 logements par an. Le 29 avril 2009, le Président de la République a fixé l'objectif régional de production de logements à 70 000 par an. Quant à la production de logements sociaux, elle a été fixée par le plan de cohésion sociale, défini en application de la loi de programmation du 18 janvier 2005, qui a posé comme objectif de faire passer progressivement la production nationale effective de logements sociaux de 80 000 logements en 2004 à 120 000 en 2009 dont près de 3 000 en Seine-Saint-Denis incluant la production supplémentaire nécessaire à la mise en œuvre de la loi sur le droit au logement opposable.

Comme les collectivités territoriales qui composent le département, la communauté d'agglomération de Plaine Commune prend sa part à l'effort demandé, part précisée dans la convention d'équilibre Activités-Bureaux/Habitat cosignée par l'Etat, Plaine Commune et les huit Villes en 2005, conformément au PLH communautaire arrêté en décembre 2005.

La convention d'équilibre prévoit en effet, pour la période 2005-2009, selon un ratio de 1,12 (1m² SHON de bureaux pour 1,12 m² SHON de logements à construire), une production de logements à hauteur de 675 360 m² (logements ordinaires et logements spécifiques hors ANRU) avec un maximum de 40% de logements sociaux.

Au sein de la communauté d'agglomération, l'effort demandé à la ville d'Aubervilliers, calculé sur les mêmes bases, est de 485 logements.

Ce contrat s'inscrit ainsi dans une dynamique locale en matière d'habitat. Conformément au PLH arrêté en décembre 2005, une Charte Qualité Constructions Neuves a été approuvée par le Conseil Communautaire d'avril 2006, applicable sur l'ensemble des huit villes. La communauté d'agglomération de Plaine Commune élabore actuellement un nouveau programme local de l'habitat à l'échelle de son territoire et renégocie avec l'Etat la convention d'équilibre Habitat-Activités qui s'achève fin 2009. Ce contrat pourra ainsi ajuster ses objectifs en fonction de ces documents cadres auxquels il devra être conforme.

Ce volume de 485 logements rejoint la volonté de la commune d'accroître la dynamique de production de logements sur son territoire, afin à la fois :

- de répondre aux besoins actuels et futurs générés par son évolution démographique ;
- de reconstituer un parc diversifié à même à la fois d'accueillir une population nouvelle dans des conditions satisfaisantes de mixité sociale et de recréer l'offre nécessaire au parcours résidentiel des ménages habitant dans la commune ;
- de maintenir une offre suffisante de logements sociaux de qualité du point de vue de la conception, de la localisation et de la mixité.

Parmi cette production globale attendue, la proportion maximale de 40% de logements sociaux, soit environ 200 par an, intégrés dans la trame urbaine, doit être respectée dans les différents programmes de construction neuve et la part du logement très social (PLAI) et de logements permettant, en particulier, d'accueillir des ménages avec plusieurs enfants doit être adaptée aux populations concernées.

En moyenne, les besoins des demandeurs de logements inscrits à Aubervilliers s'établissent par type de logement comme suit :

- F1 : 4%
- F2 : 31%
- F3 : 34%
- F4 : 23,5%
- F5 et plus 7,5%

Par ailleurs, la part des demandeurs de logements dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond d'éligibilité du logement très social (PLAI) s'élève en moyenne à plus de 80%. La répartition des financements des logements sociaux entre PLS, PLU et PLAI visera donc à satisfaire au mieux la demande en logements en mobilisant de manière équilibrée sur le territoire communal l'ensemble des niveaux de financements dans le cadre général fixé par le programme local de l'habitat en cours d'élaboration.

Un premier protocole est envisagé entre la ville et l'Etat. Ce contrat a vocation à être élargi à d'autres bailleurs souhaitant s'engager sur la Ville à produire du logement social. Il pourra également être proposé aux opérateurs de logements libres afin de planifier et d'encourager le développement de l'offre globale de logement à Aubervilliers.

Les engagements définis dans ce protocole portent sur les modalités de réalisation effective des projets de logements concourant à la réalisation de **l'objectif global de production de 485 logements par an, dont au plus 40 % (environ 200) de logements sociaux** destinés en partie à répondre aux besoins en logements spécifiques.

La mise en œuvre de ce protocole à venir fera l'objet d'une réunion semestrielle de suivi, sur la base d'un bilan établi par la ville d'Aubervilliers à partir des informations fournies par les organismes signataires du présent protocole et par ceux, opérateurs de logements sociaux ou libres, qui auront rejoint la démarche. Ce bilan sera débattu avec les services de l'Etat et de Plaine Commune et présenté par la commune lors de la conférence annuelle du logement d'Aubervilliers.

D.4 L'ÉVOLUTION DE LA RÈGLE : DU POS AU PLU

D.4.1 UNE ÉVOLUTION SUBSTANTIELLE

Ainsi que cela a été rappelé précédemment, l'objectif de l'élaboration du PLU était de doter la commune d'un document réglementaire d'urbanisme qui réponde aux ambitions de la ville exprimées dans le PADD, qui soit adapté au nouveau contexte législatif et réglementaire et qui harmonise la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

L'élaboration du PLU permet d'adapter la règle d'urbanisme locale :

- aux nouvelles législations, notamment la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et la réforme des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol qui redéfinissent le contenu des documents d'urbanisme, mais également à l'évolution de documents supra communaux et notamment le SCOT et le PLH élaborés au sein de la communauté d'agglomération de Plaine Commune ;
- au nouveau contexte régional qui a révélé ces dernières années une nouvelle forme d'attractivité de la ville, comme toutes les communes de la petite couronne autour de Paris, au sein du territoire de « Paris métropole », en générant de nouveaux projets et enjeux ;
- aux nouvelles actions engagées par la commune tel que le projet ANRU et aux ambitions de la commune en matière d'urbanisme animée par une recherche de qualité architecturale et environnementale tout en conservant à la ville sa mixité sociale et fonctionnelle.

L'élaboration du PLU permet également d'unifier la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire et d'y intégrer les territoires couverts par des ZAC régies par des PAZ.

L'application d'une règle d'urbanisme commune à l'intégralité du territoire communal, offre l'avantage d'une lecture clarifiée et d'une harmonisation des dispositions réglementaires.

En effet, le POS révisé sur l'espace « Plaine » et l'ancien POS pour le reste du territoire, avait pour conséquence de créer une fracture deux modes d'urbanisation différents dommageable à une approche de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire et des liens nécessaires entre la Plaine et le centre ville.

Le PLU a permis une réécriture en profondeur de la règle d'urbanisme du POS en tendant à :

- rendre plus lisible la logique de la délimitation des zones (cf supra) ;
- préciser l'expression réglementaire ;
- clarifier la cohérence entre les différentes pièces composant le dossier de PLU ;
- réunifier la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

L'évolution radicale entre le POS et le PLU rend difficile une comparaison entre les deux documents.

Outre, l'harmonisation des règles sur l'ensemble du territoire, sur le fond les dispositions du PLU diffèrent de celles du POS :

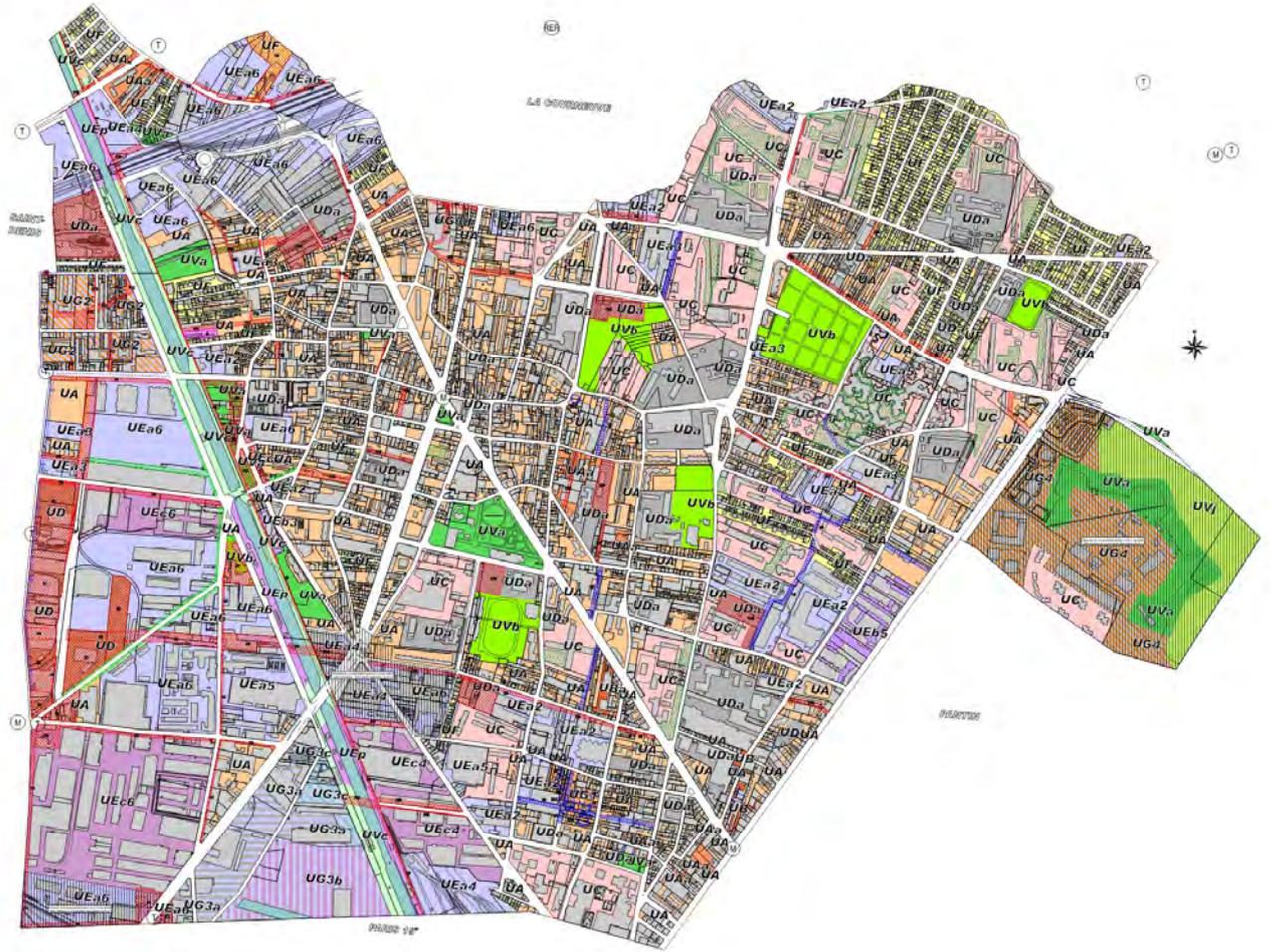
- par une approche fonctionnelle et morphologique du territoire. Dans ce cadre, les coefficients d'occupation des sols ont été abandonnés au profit de règles morphologiques plus précises ;
- par une approche environnementale qui a conduit à intégrer de nombreuses dispositions visant à améliorer les conditions de vie urbaine, à mieux prendre en compte le patrimoine bâti et végétal ainsi que les risques et les nuisances (cf. chapitres précédents).

D.4.2 L'ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

D.4.2.1 Du POS



D.4.2.2 Au PLU



D.4.3 RAPPEL SYNTHETIQUE DES DISPOSITIONS DU POS

D.4.3.1 La partie orientale d'aubervilliers est decoupee en 5 zones

Zone UA :

Zone dite multifonctionnelle qui couvre la partie dite centrale de la commune (de part et d'autre de l'avenue de la République et de l'avenue Victor Hugo) d'une part, mais également le secteur limitrophe de la Porte de la Villette et de Jean Jaurès d'autre part. Deux écarts placés au sud et au nord sont incorporés dans cette zone. Caractéristiques principales : une incitation très forte pour le développement et/ou le maintien des activités de type tertiaire (bureaux...) avec un COS de 2, l'habitat étant considéré comme une destination d'accompagnement, bénéficiant d'un COS de 1,2. Une hésitation sur l'organisation urbaine ou la morphologie souhaitée : continuités et discontinuités sont autorisées de façons indifférenciées (mis à part le secteur autour de l'église et de la mairie), une hauteur autorisée importante (30 mètres, soit 10 niveaux environ). Des dispositions introduites en 1992 (modification du POS) ont permis d'assouplir les contraintes réglementaires de façon à permettre la réalisation d'opérations (constructions neuves, surélévations...) sur des parcelles du type « dents creuses ».

Zone UB :

Zone hétérogène du point de vue de la typologie urbaine (îlots en mutation, grands îlots, îlots constitués). Elle s'étend notamment autour de l'avenue de la République et de la rue Henri Barbusse. Secteur destiné à maintenir ou renforcer l'activité existante sur la commune, généralement de la «micro activité» (artisanale, industrielle). Le logement n'est pas encouragé (COS de 0,8 pour un COS maxi de 2).

Zone UC :

Zone d'habitat par excellence qui englobe tous les grands secteurs d'habitat notamment les grandes cités du logement social (La Maladrerie, Emile Dubois...) qui recouvre plutôt les grands collectifs. Les dispositions réglementaires confirment l'organisation urbaine existante mais avec une règle de hauteur qui pourrait ne pas être toujours en rapport avec la réalité bâtie à l'exception du secteur de la rue Henri Barbusse.

Zone UD :

Secteur pavillonnaire qui englobe aussi du petit collectif (R+2 ou 3 maximum) disséminé aux franges de l'habitat individuel. Il concerne le versant nord de la commune au voisinage du carrefour des 4 routes (La Courneuve – Bobigny) et celui du fort d'Aubervilliers. Le COS est relativement important (0,8) il est en rapport avec des parcelles de faibles dimensions mais il n'est généralement pas atteint.

Zone UI :

Secteur destiné aux activités industrielles confirmant, d'une part, la présence d'activités dans le tissu urbain et l'étendue de ces sites, et d'autre part la volonté de maintenir les activités. La zone UI se trouve sur la quasi-totalité de la commune, aussi bien près des grands axes qu'à proximité de Paris ou des «pôles» (mairie, RN2...). Si le logement y est interdit, des constructions anciennes à usage d'habitat et/ou des transformations récentes de locaux d'activités en logement posent aujourd'hui des questions de conformité des dispositions réglementaires avec les pratiques actuelles.

D.4.3.2 La partie occidentale d'Aubervilliers est découpée en 4 zones

Zone UI (idem que supra) :

Couvre le triangle délimité par le canal, l'avenue Victor Hugo et Paris : secteur du projet « Porte d'Aubervilliers » qui fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par le Conseil Municipal en date du 5 février 2004 (extensions de zones et création d'une zone UPAd). Les 3 autres zones résultent du nouveau POS et sont appelées UP.

Zone UPC :

La plus réduite, elle couvre le domaine public fluvial limité à la voie d'eau et ses accessoires de part et d'autre. Une vocation affirmée d'ouvrir et d'aménager la majeure partie de celui-là à des usages publics.

Zone UPA :

Zone la plus importante sur ce versant de la commune qui s'étend aussi au voisinage de l'A 86. Zone destinée à l'accueil des activités sous toutes les formes (bureaux, industries, distribution...) à l'exclusion du logement. Une fonction exclusive d'activité et d'emploi.

Zone UPM :

Prototype de la zone urbaine classique ou ordinaire, (destinée à mêler les fonctions urbaines de la ville, habitat, travail, activités, commerces...), qui se développe ici sur Aubervilliers de part et d'autre du canal de Saint-Denis et en articulation avec les grands secteurs UPM inscrits sur la partie dionysienne de la Plaine Saint-Denis.

Du point de vue du règlement, ces deux dernières zones se distinguent largement des autres zones du POS (zones UA, UB ou UC notamment) par des dispositions volumétriques (règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, hauteur...) proches de celles qui inspirent les règlements actuels: règle de gabarit enveloppe, hauteur façade, hauteur à l'îlot, alignement ou implantation des constructions fixées par le plan mis au service d'une organisation de la ville en îlots avec continuités des constructions sur l'espace public (voirie) et incitation à construire en bordure de voies.

D.4.4 L'ASPECT QUANTITATIF DU PLU

	Zones et secteurs	Superficies en ha	Total	%
Ville constituée ou à reconstituer	UA	152,5	158,6	27,5
	UAa	6,1		
Secteur Lécuyer Sud et République	UB	1,1	1,6	0,3
	UBa	0,5		
Grands sites d'habitat collectif	UC	73,4	73,4	12,7
Equipements et grands services	UD	9,9	61,3	10,6
	UDa	51,4		
Activités économiques	UEa	100,8	147	25,5
	UEb	5,3		
	UEc	33,8		
	UEp	7,1		
Zone pavillonnaire et petits collectifs	UF	34,9	34,9	6,1
Secteur des Impasses	UG1	1,6	1,6	0,3
Secteur Cristino Garcia	UG2	8,1	8,1	1,4
ZAC Canal et secteur Crèvecoeur	UG3a	8,4	19,4	3,4
	UG3b	7,2		
	UG3c	2,5		
	UG3d	1,3		
Secteur du Fort	UG4	17,0	17,0	2,9
Zone Verte urbaine	UVa	16,8	53,7	9,3
	UVb	15,8		
	UVc	13,2		
	UVj	7,9		
		576,6	576,6	100,0

CHAPITRE E LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

E.1 UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE POUR LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS

En application de l'article R123-2, 4^{ème}ment du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Il s'agit de s'interroger sur l'impact du projet en terme d'environnement, et plus largement, de développement durable.

E.1.1 PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le P.L.U. décline la démarche environnementale aux différentes échelles de l'urbanisme :

Il fixe la planification et l'orientation de la ville.

L'élaboration du zonage et du règlement s'est faite en prenant en compte les dimensions environnementale, sociale et économique.

Ces ambitions sont réalisées dans l'aménagement des quartiers et les opérations à l'îlot (Z.A.C.)...

...et dans les opérations de construction et réhabilitation.

Le règlement instaure une vigilance sur la qualité urbanistique, architecturale et environnementale des constructions. Certains articles du règlement encouragent le recours aux énergies renouvelables et incitent à développer la qualité environnementale dans les projets de construction.

Les orientations du règlement favorisent une densité qualitative préservant des espaces libres de respiration, dont une partie doit être réalisée en pleine terre ou équivalent.

La possibilité de construire à des hauteurs de bâtiments variées permet de faire pénétrer la lumière dans les constructions comme dans les rues. Pour cela, la règle de hauteur est déterminée en fonction de la voie sur laquelle donne le projet (filet de hauteur, gabarit sur voie $H = L + 4m$).

E.1.2 OFFRIR UN MEILLEUR ENVIRONNEMENT A LA VILLE

Les dispositions réglementaires mises en place visent une amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement et incitent à la gestion raisonnée des ressources par des choix énergétiques et une réflexion sur les implantations et la compacité des constructions.

Le règlement introduit également des dispositions pour faciliter la gestion des déchets (collecte sélective, stockage des déchets).

Afin de ménager des continuités vertes et biologiques à l'échelle de l'îlot et de la parcelle, le PLU garantit dans de nombreuses zones une surface minimale de pleine terre ou son équivalent pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales, garantir la biodiversité et maintenir des micro-climats de fraîcheur.

E.1.3 LA QUALITE DE VIE ET DE BIEN ETRE DES HABITANTS, DANS UNE OPTIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs environnementaux déclinés dans le P.A.D.D. s'intègrent dans des visées plus larges de développement durable, avec un souci d'équité sociale et économique et l'ambition d'offrir aux habitants et usagers un cadre de vie et des conditions de vie agréables et de qualité.

Cela se traduit par une attention particulière portée à la qualité des logements, des bâtiments, des espaces publics. Le règlement du P.L.U., encadrant les constructions et les opérations de réhabilitation, prend plusieurs mesures en ce sens. Les dispositions pour la préservation et la végétalisation des cœurs d'îlots, l'exonération de l'obligation de réalisation de places de stationnement pour les activités économiques proches des transports en commun constituent des exemples de mesures en faveur de la qualité des espaces privés et publics.

Sont également recherchés l'accessibilité aux handicaps des équipements, constructions privées et espaces publics, l'égalité d'accès de tous au service public et aux équipements.

La mixité des usages et la mixité sociale sont encouragées et encadrées par les orientations du P.A.D.D et les dispositions réglementaires du P.L.U., dans une recherche d'urbanité et de qualité du cadre de vie.

Les différentes orientations du P.A.D.D., traduites par des dispositions réglementaires dans le P.L.U., ont donc des incidences en terme environnemental et de développement durable.

Le tableau qui suit présente les objectifs environnementaux et de développement durable portés par les orientations retenues dans le P.A.D.D., la manière dont le règlement met en œuvre ces orientations et les incidences attendues de ces dispositions réglementaires.

E.2 LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS : activité, emploi, vie sociale		
LES OBJECTIFS DU PADD	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS ET PROPOSITIONS D'AMELIORATION
2.1 – développer l'initiative économique en regard des ressources humaines locales et des potentialités du tissu urbain.		
2.1.1 Orienter la formation et l'action économique pour l'accès à l'emploi des populations résidentes.	Favoriser l'accès à l'emploi des habitants Réduction des déplacements pendulaires domicile – travail	
2.2 Organiser le territoire dans le sens du renforcement de l'équité et de la solidarité.		
2.2.1 Développer des espaces publics partagés et favoriser la vie de quartier.	Améliorer le réseau de circulations douces dans la ville Réduction de l'utilisation de la voiture individuelle Amélioration des espaces publics Amélioration du cadre de vie	L'intensification de la production de logements neufs est susceptible d'augmenter l'imperméabilisation des sols qu'il convient de réguler par une forme urbaine préservant des cœurs d'îlot.
2.2.2 Renforcer l'encadrement de la production de l'habitat pour une meilleure qualité des logements et intensifier la production de logements neufs.	Développement d'habitat « trans-générationnel », d'habitat « flexible » et de logements basse énergie	
2.3 Le projet – concepts et outils d'intervention		
2.3.1 Affirmer l'emploi au sein des quartiers	Maintien de la mixité fonctionnelle des quartiers et de leur animation	Le maintien et le développement des activités économiques et commerciales dans les quartiers peuvent engendrer des nuisances ainsi qu'une augmentation du trafic et du stationnement des véhicules. Les dispositions du PLU prévoient des mesures liées au stationnement pour les livraisons.

LES OBJECTIFS DU PADD	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS ET PROPOSITIONS D'AMELIORATION
2.3.2 Promouvoir le développement des pôles d'enseignement / Formation / recherche et les échanges avec les pôles activités	Travailler la relation espace public / lieu d'enseignement pour affirmer leur présence dans la ville et améliorer son image	Il convient de veiller à préserver des formations autres qu'universitaires.
2.3.3 Affirmer le confort des espaces publics et privés 2.3.4 Requalifier les tissus urbains	Enrichir le réseau des espaces verts publics de la ville Requalifier l'habitat en exigeant d'avoir des logements traversants bénéficiant d'une double orientation sur la rue et sur le cœur d'ilot végétalisé afin d'améliorer la qualité de vie des habitants Améliorer les conditions de durabilité des constructions	
2.3.5 Affirmer la valeur unitaire des espaces publics	Valoriser les espaces publics et rechercher une cohérence de ces espaces en adoptant un vocabulaire communal commun	Affirmer la valeur unitaire des espaces publics peut conduire à leur uniformisation. Il convient donc de conserver leurs caractéristiques. Les alignements d'arbres font l'objet d'une protection.

OBJECTIF : Transports et Liaisons

LES OBJECTIFS DU PADD	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS ET PROPOSITIONS D'AMELIORATION
3.1.1 Développer le réseau de transports en commun	Favoriser l'utilisation des transports en commun et non celle de la voiture individuelle Adapter l'offre de transport en commun au PMR	
3.1.2 Promouvoir les modes de déplacements alternatifs (piétons, cycles)	Améliorer les circulations douces dans la ville Mettre en œuvre une trame de liaisons cyclables Favoriser les rues vertes donnant la priorité aux piétons et les mails, sentes et allées et promenades le long du canal	
3.1.3 Organiser l'acheminement des marchandises en réduisant les contraintes sur le tissu urbain	Permettre une meilleure gestion du fret fluvial	Le fret fluvial entre en concurrence avec l'espace promenade le long du canal. Il convient de veiller à un partage de l'espace rationnel.
3.1.4 Configurer la voirie aux nouveaux impératifs de circulation (réduction, fluidification)	Réduire et fluidifier le trafic automobile afin d'améliorer la qualité de vie et la santé des usagers et des résidents de la commune	
3.1.5 Réguler l'offre de stationnement	Réduire les nombre de places de stationnement dans les nouvelles constructions situées dans un périmètre de 300 mètres autour des gares de RER, métro et tramway afin d'inciter à l'usage des transports en commun Reconquérir une partie des sols urbains sur les terrains privés et sur la voirie et maîtriser la dénaturation des sols par des stationnements de surface dans les cœurs d'îlots va permettre de limiter l'imperméabilisation des sols	La réduction du nombre de place de stationnement dans les nouvelles constructions peut conduire à l'augmentation du nombre de véhicules stationnés sur la voirie. Cependant, la mise en place progressive du stationnement payant sur l'ensemble des voies publiques de la commune devrait limiter ce phénomène.

OBJECTIF : Environnement, santé, climat		
LES OBJECTIFS DU PADD	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS ET PROPOSITIONS D'AMELIORATION
4.1.1 Maillage des déplacements non motorisés et des transports publics.	<p>Réduction des émissions de gaz à effet de serre avec la diminution progressive de la circulation automobile</p> <p>Favoriser les trajets multimodaux et sécuriser les parcours dans la ville</p>	
4.1.2 Renaturation des composantes urbaines.	<p>Corriger l'imperméabilité massive du territoire en découvrant les cœurs d'îlots et en procédant aux dépollutions éventuelles de sols</p> <p>Limiter les surfaces d'asphalte sur le réseau viaire aux seules emprises utiles et introduire des revêtements de sols poreux afin de permettre l'infiltration de l'eau</p> <p>Développer la pose d'isolants thermiques en peau extérieure, la végétalisation des toitures, et la mise en place des terrasses jardins et des écrans végétaux afin d'améliorer l'isolation thermique des constructions</p>	<p>Il s'agit d'articuler dans la conception des constructions économie d'énergie et qualité architecturale.</p>

<p>4.1.3 Qualité – Santé.</p>	<p>Lutter contre l'insalubrité et la toxicité du cadre bâti : suppression des causes générant le saturnisme et des matériaux émettant des composés organiques volatils</p> <p>Décontaminer les sols industriels désaffectés</p> <p>Lutter contre les nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en améliorant l'isolation phonique des équipements municipaux et intercommunaux - en renforçant les protections phoniques sur les axes routiers à niveau de bruit élevé - en implantant prioritairement, le long du viaduc de l'A 86, des activités ou d'autres fonctions générant des constructions aptes à créer des écrans au bruit 	
<p>LES OBJECTIFS DU PADD</p>	<p>IMPACTS POSITIFS</p>	<p>IMPACTS NEGATIFS ET PROPOSITIONS D'AMELIORATION</p>
<p>4.1.4 Efficacité énergétique</p>	<p>Favoriser la production locale d'énergie et réseau de chauffage urbain</p> <p>Améliorer la performance énergétique du parc public et des équipements scolaires</p> <p>Développer la notion de compacité du bâti allée à des continuités bâties pour permettre des économies d'énergie</p>	

<p>4.1.5 Gestion de l'eau et de l'assainissement</p>	<p>Traiter en dépollution et recycler les eaux grises et eaux vannes sur immeuble ou îlot</p> <p>Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduisant sur la parcelle les volumes d'eau de pluie à rejeter - temporisant la reverse des précipitations (orages) sur l'amont du réseau - réduisant les surfaces imperméabilisées 	
<p>4.1.6 Qualité environnementale des constructions</p>	<p>Doter la ville d'un patrimoine durable : adaptable dans le temps aux changements de fonctions, économe en énergie, et prévoyant la recyclabilité des matériaux mis en œuvre.</p>	

