

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



quel avenir pour notre territoire ?

ATELIER PARTICIPATIF

Salle du Conseil – 18h-20h

Aubervilliers
13 novembre 2018

NOMBRE DE PARTICIPANTS : 40



ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

L'Hôtel de Ville d'Aubervilliers accueille dans sa salle du Conseil le 4^{ème} atelier de cette deuxième série.



Monsieur *Anthony DAGUET*, 1^{er} adjoint au maire d'Aubervilliers et vice-président de Plaine Commune en charge de la Démocratie locale, ouvre la séance. Monsieur *Sylvère ROZENBERG*, adjoint au maire d'Aubervilliers et Vice-président de Plaine Commune au Projet Condorcet ainsi que Monsieur *Boulem BENKHELOUF*, adjoint au maire à la Démocratie locale, à la Vie des quartiers, aux Centres sociaux et à la Politique de la Ville sont présents à ses côtés.

Monsieur DAGUET rappelle les différentes phases passées et à venir de l'élaboration du PLUi de Plaine Commune. Il souligne l'importance du PLUi. Il s'agit d'un document fondateur dans le sens où il exprime une volonté forte en matière d'orientations d'aménagement du territoire, avec l'ambition d'avoir un PLUi à la fois cohérent et respectueux des souhaits des communes du territoire.

Monsieur ROZENBERG rappelle que le PLU d'Aubervilliers a été modifié récemment par la Ville et a ainsi anticipé certains aspects du PLUi à venir.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION



Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUi et reviennent sur les outils et les modalités de la concertation, en précisant comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic et la définition des enjeux et grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

Il est aussi précisé qu'une des particularités fortes du PLUi est l'attention portée au développement durable du territoire, qui va plus loin que la majorité des PLU communaux existants. C'est un document commun qui prend également en compte les singularités des différentes parties du territoire de Plaine Commune.

PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* récapitule l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale** - en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties** - pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation des constructions ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les réseaux et l'assainissement.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR AUBERVILLIERS



L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions du zonage sur le territoire d'Aubervilliers et les principaux outils règlementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représente environ 25% du territoire d'Aubervilliers, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés.

Avec ces exemples l'agence met en lumière les évolutions entre le PLU actuel d'Aubervilliers et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leurs implications au regard de l'objectif d'un meilleur contrôle de la densification de la ville.

LES QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS A L'ISSUE DE LA PRESENTATION



Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects. Les questions posées et les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

- *Une question en trois volets : sur les documents montrant les modifications entre le PLU actuel et le futur PLUi, on ne voit pas l'inscription de la trame verte et bleue. Qu'en est-il ? Par ailleurs, certaines clauses du PLUi apparaissent moins contraignantes que celles du PLU d'Aubervilliers. La ville a-t-elle des marges de manœuvre à cet égard ?*



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



- Sur le sujet de la végétalisation : « Quand vous évoquez des objectifs de végétalisation, est-ce en plus des 10 hectares de végétalisation déjà prévus par le PLU d'Aubervilliers ? » « Dans tous vos schémas, les arbres semblent cachés derrière les constructions : ce sera la réalité ou c'est juste lié au dessin du schéma ? »
- Une remarque par ailleurs : « Nous avons un problème de pollution des sous-sols. Dès lors un coulage des grands arbres est à prévoir pour protéger leurs racines de la pollution. Sinon, ils ne résisteront pas. »

⇒ **Réponses des intervenants** : le principe concernant la trame verte et bleue est de relier les grands parcs entre eux par des corridors de biodiversité, pour protéger les espèces et favoriser leurs déplacements. Ainsi, la règle consiste à végétaliser en priorité là où c'est nécessaire pour assurer cette continuité de la trame verte et bleue.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, la question de la trame verte et bleue est également bien prise en compte : par exemple dans celle du Campus Condorcet, où une continuité verte est prévue.

Le PLUi inclut également une OAP thématique consacrée à l'environnement, qui prévoit notamment des règles pour la végétalisation des cœurs d'îlots. Il est très important de préserver et développer ces espaces. Aucune règle n'impose que les arbres soient situés derrière les constructions.

Quant à la pollution des sols, tout dépend du site et du projet ; des études spécifiques s'imposent au cas par cas. Ce sujet n'est pas du ressort du PLUi.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



- « Comment le PLUi prend-il en compte le sujet du réchauffement climatique ? Vous précisez que les espaces libres représentent 12% du territoire d'Aubervilliers. Et vous précisez que 12% du territoire serait affecté à des zones de développement économique. Or, il y a un déficit de 88 hectares d'espaces libres : dès lors, pour répondre à l'enjeu du réchauffement climatique, on devrait privilégier la préservation d'espaces libres plutôt que le développement de zones d'activité économique. »

⇒ **Réponse des intervenants** : la problématique du réchauffement climatique est bien prise en compte dans le PLUi. Le PLUi doit prévoir à la fois des espaces végétalisés nouveaux et préserver ceux qui existent. Par exemple, les règles du PLUi concernant les zones pavillonnaires vont protéger davantage les espaces verts.

Pour lutter contre le réchauffement climatique, le zonage proposé vise à permettre le développement de nouveaux espaces verts communs, avec environ 60 hectares d'espaces verts publics sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune. A cela vont s'ajouter les espaces verts prévus dans le cadre de certains projets de renouvellement urbain, par exemple sur Vilette-Quatre Chemins. Nous visons également à développer les toitures végétalisées. En outre, des règles d'instauration d'espaces de pleine terre sont inscrites dans le PLUi.

Le sujet de la maîtrise des densités reflète cette même préoccupation : la distance minimale entre les constructions va être renforcée dans certaines zones - même si sur ce point le PLUi va moins impacter Aubervilliers car la modification récente du PLU communal a déjà instauré cette exigence.

COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



- « Les OAP traitent-elles des sujets liés à la logistique, au regard des travaux des ateliers préparatoires réalisés par l'APUR ? »

⇒ **Réponse des intervenants** : un travail préparatoire a en effet été mené avec l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) pour savoir comment passer de 9 PLU à un PLUi dans le cadre de la dynamique métropolitaine. La logistique urbaine est un sujet en plein essor, pris en compte notamment par Paris avec la mise en œuvre d'une zone dite de « grands services urbains ». Les élus de Plaine Commune ont souhaité reprendre le principe de cette zone de grands services urbains dans le PLUi. Cette zone prendra en compte à la fois les grands équipements publics comme le Campus Condorcet, mais aussi les grands services urbains ferroviaires qui permettront demain d'encourager la mobilité et le fret ferroviaire, ainsi que le fret fluvial. C'est donc un moyen de sanctuariser ces zones, de même que certaines plus petites (comme les zones d'activités Mermoz ou Pressensé) pour encourager le développement de la logistique urbaine, non plus avec de grands entrepôts comme par le passé, mais plutôt sous la forme d'une logistique de proximité qui favorise un maillage fin du centre de la métropole.

- « Intégrez-vous le trottoir dans les espaces libres que vous évoquez ? Par ailleurs, quand vous évoquez 3 mètres minimum de recul, en termes d'espaces libres, y intégrez-vous des végétaux ? Quelles sont les rues concernées par cette règle des 3 mètres minimum de recul ? Cela concerne-t-il toute la ville ? » « Intègre-t-on les balcons dans le calcul des 3 mètres de recul ? »

⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUi réglemente le domaine privé, pas l'espace public. Dès lors, les règles évoquées ne portent pas sur la voirie. Le PLUi, c'est en fait une « somme d'actions » qui vise à faire mieux : par exemple, le PLUi identifie des arbres remarquables et des alignements d'arbres à préserver. Si un arbre remarquable est identifié sur une parcelle, l'implantation de nouvelles constructions devra en tenir compte.

Concernant le recul : la règle des 3 mètres n'est pas systématique ; elle varie dans chaque zone en fonction de la nature du tissu urbain. Le plus souvent, il est possible d'implanter les bâtiments à l'alignement. Il peut aussi y avoir des règles graphiques particulières à certaines rues. Cependant, lorsqu'un bâtiment est implanté en recul, alors la parcelle doit obligatoirement être largement végétalisée. Les balcons, jusqu'à une certaine profondeur ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul : la mesure se fait à partir du « nu général » de la façade.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



- « *Aura-t-on le droit ou pas de construire près des autoroutes ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** Aubervilliers est peu concernée. Mais dans d'autres villes de Plaine Commune, ce sujet fait débat. Les nouvelles règles ne sont pas arrêtées à ce jour.
- « *Par ailleurs, comment s'envisage le lien entre Aubervilliers et Paris ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** il est envisagé d'intégrer au PLUi une OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison ». Cette OAP identifierait les voies structurantes à l'échelle de Plaine Commune ; par exemple l'ex RN2 à Aubervilliers. L'idée est d'inscrire les actions d'aménagement à engager pour faciliter les déplacements de la Porte de la Villette jusqu'à la Courneuve, en bus, en vélo, à pied, en voiture. Pour cela, un aménagement, qui n'existe pas aujourd'hui, va être réalisé par le Département L'arrivée du T8 Sud, prévue en 2024, va aussi permettre d'améliorer les liaisons entre Paris et les communes d'Aubervilliers et de Saint Denis. C'est le cas aussi de l'aménagement des berges du Canal Saint-Denis. Dans le PLUi, ce dernier constitue un axe structurant à la fois en termes de paysage, de trame verte et bleue et de mobilité cyclable.
- « *Concernant la rénovation des bâtiments situés en front de rue : l'isolation des bâtiments par l'extérieur est-elle prévue ? Cela signifie-t-il qu'il y a des bandes d'espaces libres à prendre en compte dans le cadre du PLUi ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** l'isolation par l'extérieur est possible. Des exceptions peuvent toutefois concerner les bâtiments remarquables dont la qualité architecturale des façades doit être préservée.
- « *L'aménagement de pistes cyclables ne semble pas apparaître sur les schémas présentés. Sur les tracés où vous prévoyez 3 mètres d'espaces libres devant les nouvelles constructions, comment envisagez-vous d'aménager des pistes sécurisées, au regard des tailles parfois réduites des voies actuelles ?* »
 - ⇒ **Réponse des intervenants :** comme évoqué précédemment, le PLUi réglemente le domaine privé. Dès lors, les 3 mètres de recul évoqués situés dans les parcelles privées et ne concernent pas les pistes cyclables, qui se situent dans l'espace public. La portée du PLUi en matière d'espace public est limitée, toutefois dans le PADD, une carte liste les différentes voies qui devront accueillir demain des pistes cyclables, notamment celles du Département qui possèdent les voiries structurantes du territoire et qui est juridiquement compétent.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



- « Dans quelle mesure l'équipement de la ville par des commerces de proximité telles que des boulangeries est pris en compte dans le PLUi, alors que vous ne les avez pas cités dans le projet présenté ? »

⇒ **Réponse des intervenants :** le PLUi comprendra une OAP thématique « commerce et artisanat » visant à favoriser la présence de pôles de commerces répondant aux besoins de consommation courante des habitants et usagers. Cependant le PLUi n'a pas le pouvoir d'imposer précisément les types de commerces autorisés dans le détail.

- « Concernant les types de logements envisagés à l'avenir, de l'accession à la propriété est prévue. Qu'est-ce que ça induit concernant la population à venir ? »

⇒ **Réponse des intervenants :** l'objectif du PLUi est de préserver un parc de logements mixte, comportant une part de logements sociaux.

- « Quel est le mode de calcul du ratio des places de stationnement ? Un ratio par logement ou par habitant ? Comment concilier densification et mobilité ? »

- « Concernant le stationnement et l'accès aux réseaux, y aura-t-il toujours les mêmes zones de parking, dont beaucoup sont aujourd'hui inutilisées, ou est-il prévu des compensations via des zones de pleine terre ? »

⇒ **Réponse des intervenants :** concernant le stationnement, le ratio actuel du PLU d'Aubervilliers est de 0,8 place de stationnement minimum par logement. Dans le cadre du PLUi, il est envisagé 0,7 place minimum par logement à Aubervilliers. Ce point de règlement est toujours en discussion. Pour le logement social, le ratio est de 0,5 lorsque l'on est proche des transports collectifs, c'est une règle qui s'impose par le code de l'urbanisme.

Il faut prendre en compte le contexte local. Le taux de motorisation est faible à Aubervilliers (0,52). Toutefois, nombreux sont ceux qui viennent se garer à Aubervilliers pour aller travailler sur Paris ; d'autres viennent se garer pour travailler à Aubervilliers ; enfin il faut prendre en compte les besoins et le comportement des Aubervillariens.

La loi nous demande par ailleurs de fixer un nombre de places maximum pour le stationnement lié aux bureaux. Cela doit nous pousser à mutualiser les besoins liés aux activités économiques et résidentielles. En outre, le PLUi prend en compte le sujet du stationnement des vélos, pour lequel il y a une demande significative.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



En fait, nous sommes dans un débat de générations autour de cette question de l'usage ou non de la voiture à l'avenir, qui concerne tant la circulation que le stationnement. Il est prévu que le périmètre situé à l'intérieur de l'A86 soit une « zone à faible émission » (ZFE) : dans ce cadre, il deviendra impossible d'y circuler pour tout véhicule de plus de 10 ans d'âge. Dès lors, plusieurs questions se posent : comment prendre en compte la situation des ménages à revenus modestes, qui n'ont pas les moyens de changer de voiture ? Faut-il réduire le nombre de véhicules pour inciter à une plus grande mutualisation des usages ? Qui va contrôler ? Que faire des parkings souterrains sous-utilisés ? On réfléchit à la fois à la réduction de la place de la voiture et au fait de permettre aux habitants et usagers de pouvoir se garer.

- *Baucoup de sujets sont évoqués dans le PADD mais ne sont pas repris dans le PLUi.*
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : le dossier du PLUi est constitué de plusieurs documents, comme le rappelle la présentation : le rapport de présentation (dont le diagnostic), le PADD (qui est le projet de territoire pour les 15 prochaines années), et enfin les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et le règlement qui prévoient ce qui est autorisé en matière de permis de construire. C'est un ensemble d'objectifs stratégiques et de règles qui se déclinent jusqu'à l'échelle de la parcelle.
- *Qui contrôle si les normes fixées ne sont pas respectées ?*
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : le contrôle s'effectue à plusieurs moments : tout d'abord lors de l'instruction du permis de construire, puis à la fin du chantier de construction dans le cadre du contrôle de conformité. Pour les travaux réalisés sans autorisation ou non conformes, des agents se rendent sur le terrain et peuvent dresser des procès-verbaux. A ce jour, c'est la ville d'Aubervilliers qui est compétente pour assurer ce contrôle. Les signalements faits par le voisinage participent de ce contrôle.
- *« Concernant la mosquée Port-Chemin vert à Aubervilliers : quel en est le coût ? Qui finance ? Quelles règles concernant la taille et la hauteur de la mosquée ? »*
 - ⇒ **Réponse des intervenants** : pour lever toute ambiguïté, il est important de préciser que la commune d'Aubervilliers est favorable à ce qu'il y ait une mosquée sur son territoire, afin de permettre à chacun de vivre sa religion.

Le terrain de la mosquée est soumis à l'ensemble des règles de la zone concernée, y compris en matière de stationnement. Quant au financement, qui est privé, ce sujet ne relève pas du débat sur le PLUi.



COMPTE-RENDU D'ATELIER PARTICIPATIF N°4 – AUBERVILLIERS



- *Que va devenir le quai Adrien Agnès, avec ses immeubles de 30 mètres de hauteur tels qu'envisagés ? De manière générale, des pavillons pourront-ils être détruits et des immeubles construits à la place ? Dans le PLUi pourra-t-on interdire de telles évolutions ?*

⇒ **Réponse des intervenants :** tout dépend de la zone du PLUi dans laquelle se trouvera le terrain concerné. Dans les zones pavillonnaires (UH), il n'y aura pas d'immeubles possibles, car les règles de hauteur et d'implantation envisagées sont très strictes. Dans d'autres zones, il est possible de densifier davantage. Cependant, un recensement est en cours pour déterminer les bâtiments remarquables dont la protection pourra être exigée.

Monsieur *DAGUET* conclut la soirée et remercie les participants après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUi devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.

