

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) OAP

### SECTORIELLE N°22

#### > SECTEUR PLEYEL A SAINT-DENIS

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

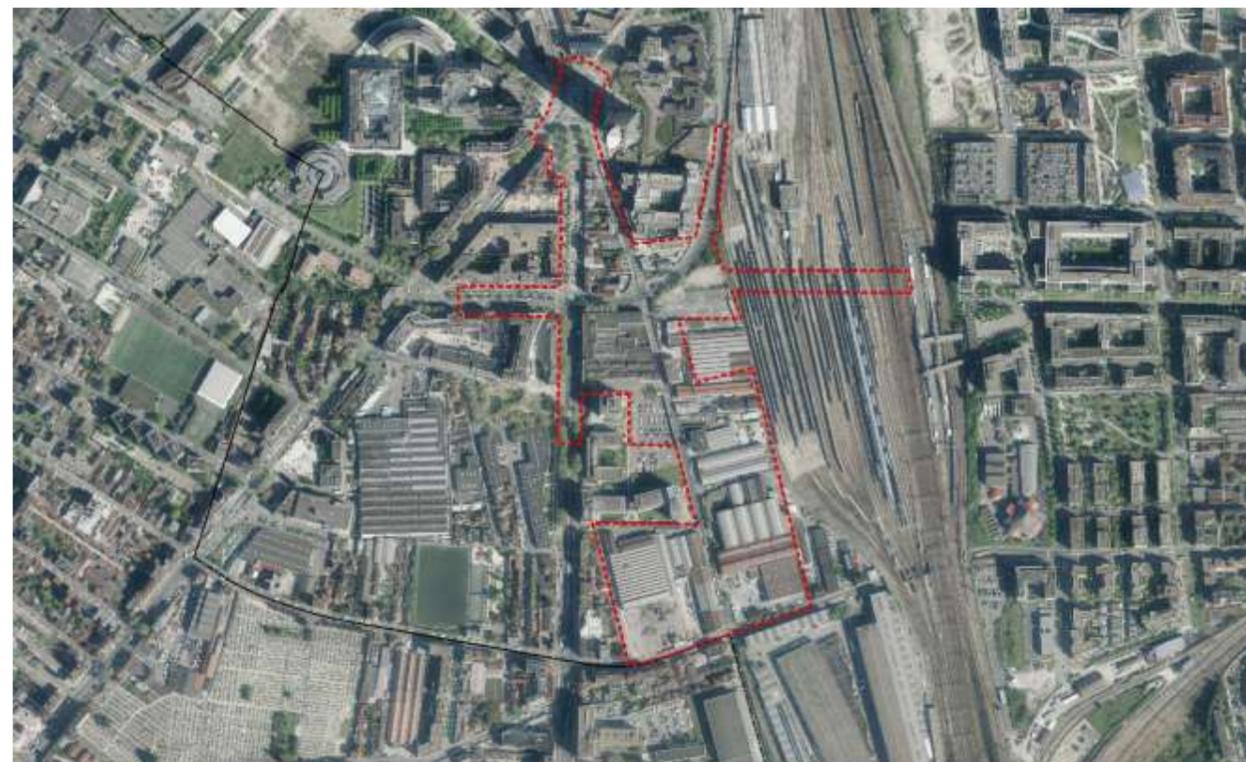


## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONTEXTE ET ENJEUX .....</b>	<b>3</b>
1.1	Eléments de contexte .....	3
1.2	Environnement du site.....	3
1.3	Enjeux transversaux .....	4
1.4	Objet de l'OAP .....	4
<b>2</b>	<b>LES ORIENTATIONS.....</b>	<b>5</b>
2.1	Périmètre d'OAP et secteurs.....	5
2.2	Schéma général des orientations d'aménagement et de programmation.....	6
2.3	Les déplacements .....	7
2.3.1	La desserte par les transports collectifs.....	7
2.3.2	La centrale de mobilité, une offre complémentaire de services de mobilité .....	7
2.3.3	La desserte viaire .....	7
2.4	La mixité fonctionnelle et sociale .....	8
2.4.1	Le programme général des constructions .....	8
2.4.2	La répartition du programme par secteur et sous-secteur.....	8
2.5	La qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère .....	9
2.5.1	Les espaces publics structurants.....	9
2.5.2	La hauteur et la volumétrie des constructions .....	10
2.5.3	L'implantation des constructions .....	15
2.5.4	Le traitement des façades.....	15
2.5.5	La prise en compte de la mémoire industrielle .....	16
2.6	La qualité environnementale.....	17
2.6.1	Les objectifs de renforcement de la végétalisation .....	17
2.6.2	Espaces végétalisés et de pleine terre .....	17
2.6.3	Gestion des eaux pluviales .....	17
2.6.4	Performance énergétique .....	17
2.6.5	Raccordement aux réseaux de chaleur et de froid urbains .....	17
2.6.6	Cycle de vie des matériaux.....	18
2.6.7	Pollutions et nuisances .....	18



# 1 CONTEXTE ET ENJEUX



Vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017



## 1.1 Eléments de contexte

Le secteur Pleyel occupe une position stratégique à Saint-Denis, à Plaine Commune et dans la métropole. Il est situé au carrefour de grands axes de communication desservant des pôles de développement majeurs de la métropole, notamment les autoroutes A1 et A86, et le faisceau ferré Nord. Ces grandes infrastructures ont longtemps constitué une coupure avec le reste du territoire dionysien. Le quartier Pleyel est ainsi resté à l'écart de la dynamique de développement du reste de la Plaine. La proximité des voies et de l'A86 notamment, engendre également des nuisances sonores et de pollution de l'air.

Pleyel est aujourd'hui un quartier dense et hétérogène, marqué par la présence de nombreuses emprises d'activités économiques, principalement industrielles, concentrées aux abords de l'A86 et du faisceau ferré. L'activité tertiaire y est également présente et se concentre autour du carrefour Pleyel et de l'avenue François Mitterrand, à l'Est du faisceau ferré.

Pleyel est au cœur des grands projets de transport en commun d'échelle métropolitaine. Futur « hub » métropolitain, le site accueille l'une des gares emblématiques du Grand Paris Express.

En outre, la réalisation du Franchissement Urbain Pleyel (FUP) au-dessus du faisceau ferré permettra de connecter Pleyel à la station du RER D existante située à l'Est, à un potentiel arrêt Transilien et, plus largement, de mieux relier les parties Ouest et Est du Sud de Plaine Commune.

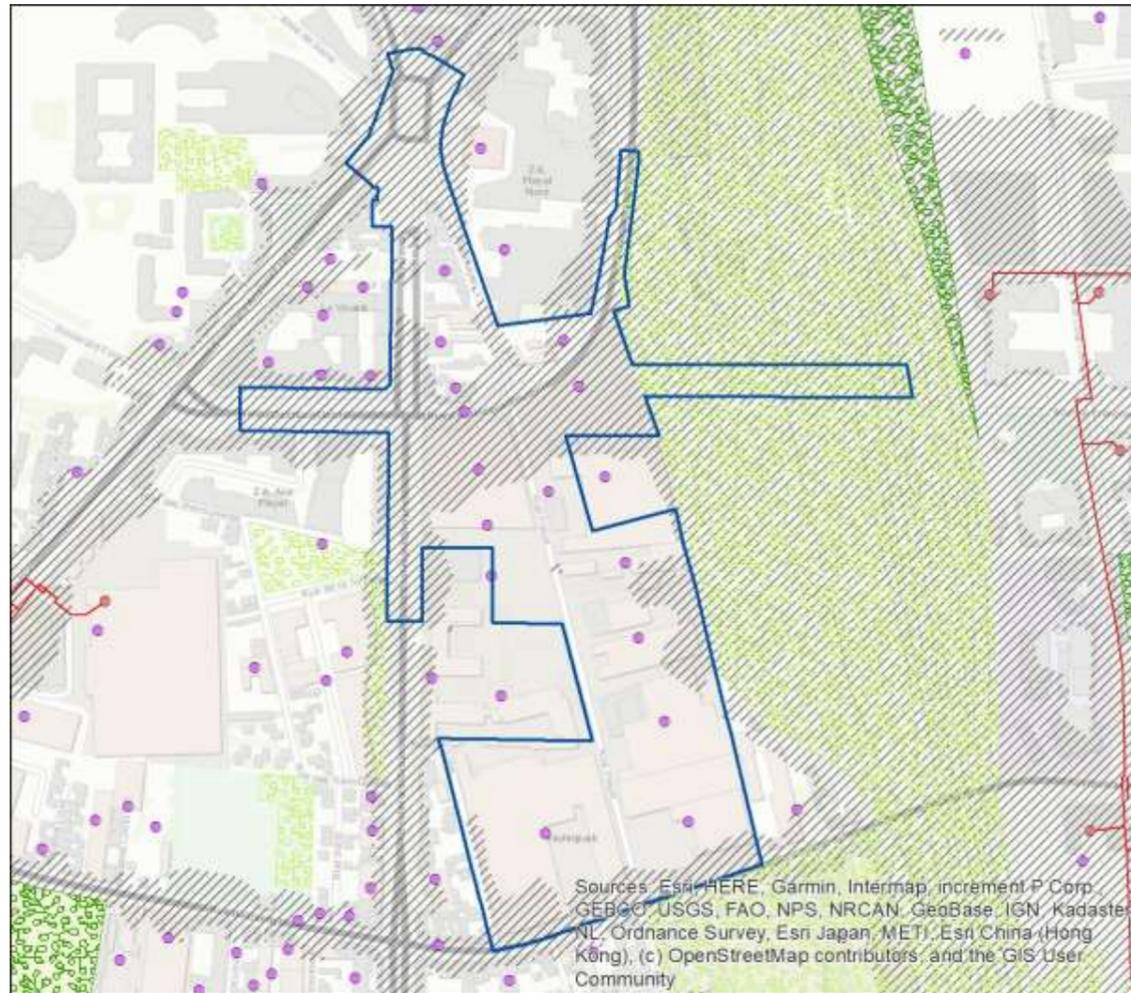
Le quartier Pleyel est enfin concerné par l'un des sites majeurs du premier Appel à Projet *Inventons la Métropole du Grand Paris*, dont le lauréat est le projet « *Les Lumières Pleyel* ». Sa mise en œuvre constitue la première étape du projet urbain accompagnant l'arrivée de la gare.

## 1.2 Environnement du site

Ce secteur stratégique de 12.9 ha est situé autour d'un futur hub de transport (4 nouvelles lignes de métro à la station « Saint-Denis Pleyel », la ligne 13 existante au « Carrefour Pleyel » et le RER D à « Stade de France Saint-Denis ») et au débouché du « Franchissement Urbain Pleyel », future pont reliant les deux rives du faisceau ferroviaire. Ce secteur bénéficie d'une excellente desserte en transports publics (métro, RER, autoroutes), mais ces infrastructures routières et ferrées majeures constituent autant de coupures urbaines et de sources de nuisances. Dans ce site dense dominant actuellement les activités économiques. Ces activités présentes et passées peuvent avoir occasionné des pollutions des sols. Ce secteur peu végétalisé est néanmoins connecté au faisceau ferroviaire qui constitue un axe de déplacement de la trame verte locale, et est situé à une position relai des déplacements vers la Seine, à l'ouest. Enfin, il est proche du réseau de chaleur.

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Énergie	Espèces	TVB	Risques	Pollutions	Nuisances
Fort	Fort	Fort	Faible	Fort	Faible	Fort	Fort

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Pleyel ».



<b>PPRI (aléas)</b>	/// Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A)	<b>Trame verte et bleue</b>	<b>Réseau de chaleur</b>
Très fort	● Site BASOL	Noyau primaire	● Chaufferie
Fort	● Site BASIAS	Noyau secondaire	○ Sous-station
Autres	☁ Zone humide effective	Zone relai	~ Réseau de distribution

Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Pleyel ».

### 1.3 Enjeux transversaux

Le projet d'aménagement Pleyel présente de forts enjeux à différentes échelles :

- La création d'une nouvelle polarité à la fois urbaine et métropolitaine du Nord francilien, appuyée sur l'amélioration considérable de l'offre de transports collectifs, le développement des mobilités douces et la réduction de place de la voiture. Cette intermodalité renforcée permettra de renforcer l'accessibilité et la visibilité de Saint-Denis Pleyel dans le territoire métropolitain, en rendant possibles et opportuns des développements immobiliers mixtes de grande ampleur autour de la future gare. Par ailleurs, la mise en œuvre d'un urbanisme de liaison et l'attention portée à des espaces publics de qualité, animés et végétalisés, renforceront le lien entre le futur quartier Pleyel, les quartiers existants et les autres projets à venir, notamment le projet de Village Olympique et Paralympique Paris 2024. **Le projet de Pleyel est ainsi une pièce clef du développement urbain de Plaine Commune.**

- L'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants et des usagers : La densité et la mixité, en tant que principes de projet, sont utilisées comme levier pour concevoir un quartier durable, en proposant une offre augmentée de services et d'opportunités, en maintenant une offre de logement accessible à tous et en préfigurant la ville post-carbone par la réduction de la place de la voiture et de la consommation des énergies. En promouvant de nouvelles continuités et activités, le quartier créé permettra d'articuler l'attractivité territoriale aux besoins existants et à venir, en un modèle de développement soutenable. De plus, la proximité du site aux infrastructures autoroutières et ferroviaires implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).
- L'affirmation de Pleyel comme partie prenante du Territoire de Culture et de Création, en favorisant l'émergence d'un « écosystème créatif », par :
  - Une programmation pensée à partir des besoins et des possibilités du territoire, qui fasse de Pleyel un lieu de vie autant qu'un lieu de destination ;
  - Une mise en réseau et en dynamique de l'ensemble des acteurs en présence et de toute nature (culturels, économiques, sociaux...) ;
  - Une approche intégrée de la culture mobilisant tous les dispositifs possibles pour que l'art et la culture soient exprimés au cours des temps du projet (conception, construction, exploitation) et dans des espaces multiples ;
  - Une programmation qui laissera des espaces de possible, d'expérimentation, de rencontre, de manière transitoire et/ou pérenne.
- La contribution au renforcement de l'offre territoriale de logement pour tous : L'opération prévoit à terme la production d'environ 1 100 logements dont 40 % de locatif social. **A l'échelle communale, ce site contribue à hauteur de 12 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030 dans les secteurs de projet.**

**Véritable tête de réseau, le « hub Pleyel » sera l'un des principaux points d'interconnexion du nouveau réseau de transports collectifs métropolitain. Il constitue un pôle majeur de développement de Plaine Commune et du nord de la métropole.**

### 1.4 Objet de l'OAP

La présente OAP a pour objet :

- De définir les orientations urbaines et programmatiques générales du projet d'aménagement, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi ;
- De préciser les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ;
- De préciser plus spécifiquement les orientations relatives à l'insertion urbaine du projet *Les Lumières Pleyel*, lauréat de la consultation *Inventons la Métropole du Grand Paris*, et en particulier au secteur dit du « Méta-îlot » situé immédiatement au Sud de la gare du Grand Paris Express, la première phase à venir du projet urbain.

Les dispositions de la présente OAP sont complémentaires de celles du règlement de la zone.

## 2 LES ORIENTATIONS

### 2.1 Périmètre d'OAP et secteurs

Le périmètre d'OAP est composé de cinq secteurs de projet faisant l'objet d'orientations spécifiques, identifiés sur la Figure n°1 ci-contre :

- **Le secteur des Lumières-Pleyel**, situé autour de la gare du Grand Paris Express (GPE), lui-même composé de trois sous-secteurs :

- le Méta-îlot
- la Place des Lumières
- le Bâtiment-Pont

L'aménagement de ce secteur sera réalisé en plusieurs temps :

- La 1<sup>ère</sup> phase concerne la partie Sud du Méta-îlot, à dominante résidentielle ;
- La 2<sup>ème</sup> phase concerne la partie Nord du Méta-îlot, à dominante tertiaire ;
- La 3<sup>ème</sup> phase concerne la réalisation du Bâtiment-Pont le long du Franchissement Urbain Pleyel (FUP) et de la Place des Lumières à son extrémité ouest.

- **Le secteur Village-Landy**, situé au Sud du périmètre ;
- **Le secteur de L'îlot Premier Rang**, situé face à la gare ;
- **Le secteur Pleyad 4.2**, au Sud du parvis de la gare ;
- **Le secteur de La Goutte**, au nord du site à proximité de la Place Pleyel.

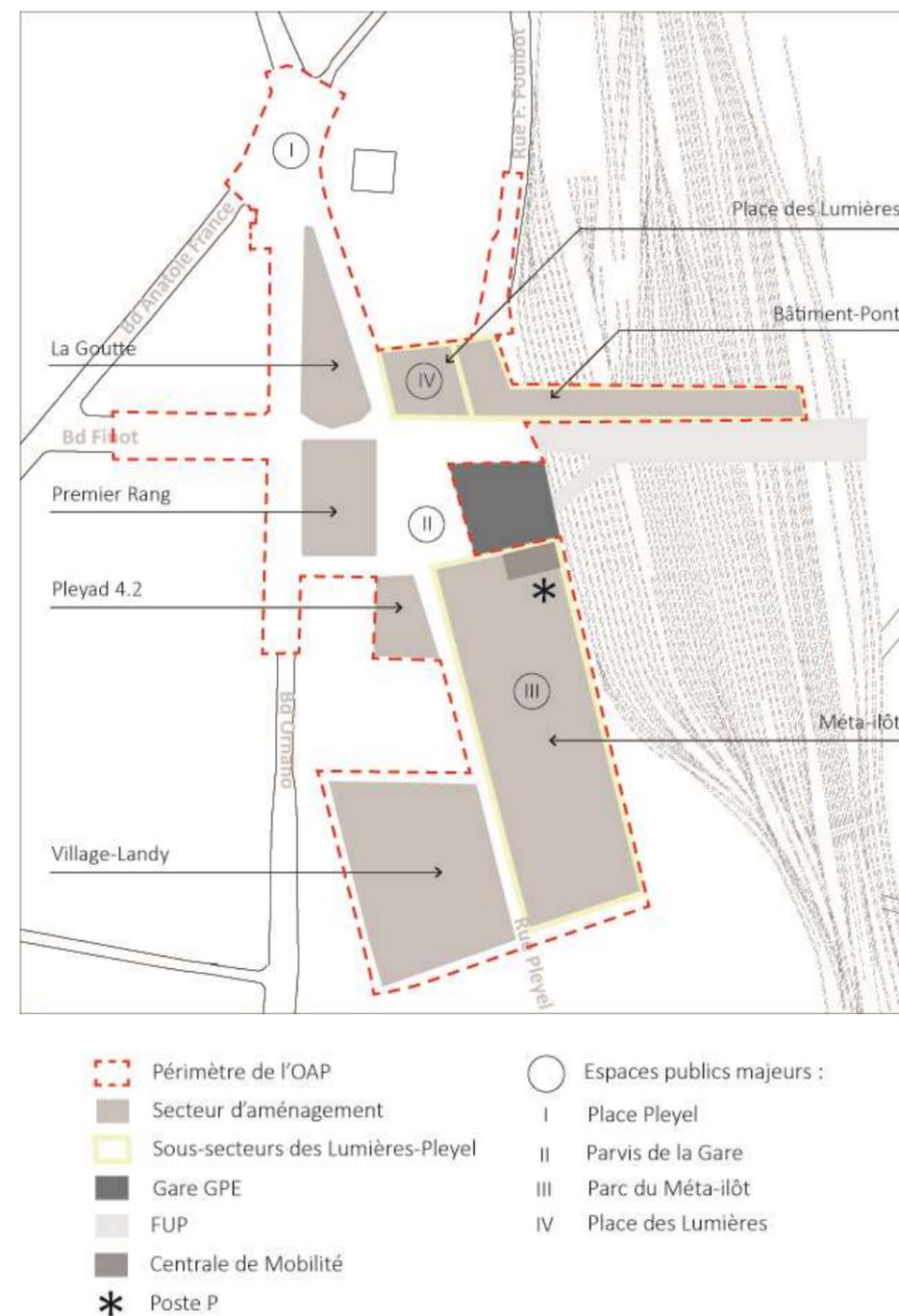


Figure n°1 : Plan de repérage des secteurs de projet composant le périmètre d'OAP

## 2.2 Schéma général des orientations d'aménagement et de programmation

Figure n°2 : schéma général des orientations d'aménagement et de programmation

### OAP - Pleyel

#### ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre de l'OAP
-  Parcelle existante
-  Bâti existant
-  Végétation existante
-  Réseau ferré

#### INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS

-  Réaménagement de l'échangeur Pleyel
-  Gare GPE

#### ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

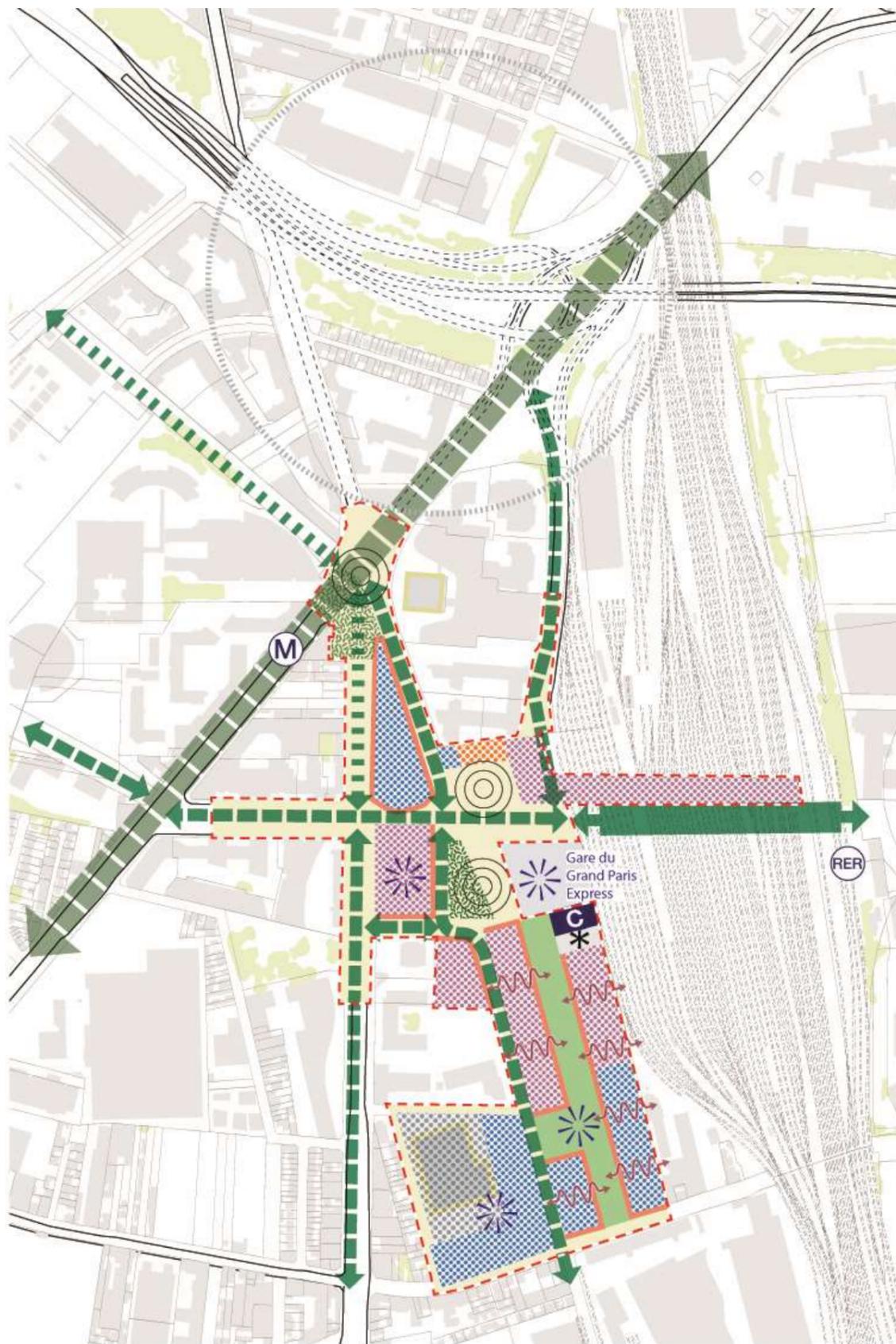
-  Franchissement Urbain Pleyel (tous modes de déplacement)
-  Boulevard urbain (tous modes)
-  Voie de desserte locale (tous modes)
-  Voie douce (modes actifs & transports collectifs)

#### ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

-  Espace public créé/requalifié
-  Place ou parvis
-  Espace végétalisé (majoritairement public)
-  Espace public paysager à dominante minérale

#### PROGRAMMATION

-  Dominante Habitation
-  Dominante Tertiaire
-  Hébergement hôtelier
-  Equipement public
-  Principe de porosité
-  Socle Actif (Commerces et services, restauration et équipement)
-  Polarité - Territoire de la Culture et de la Création
-  Centrale de Mobilité
-  Poste P - à conserver
-  Tissu industriel à intégrer



## 2.3 Les déplacements

### 2.3.1 La desserte par les transports collectifs

#### **La Gare de Pleyel, un nouveau hub majeur du Grand Paris**

Le quartier sera desservi par les lignes 14, 15, 16 et 17 au niveau de la nouvelle gare. Elles seront interconnectées avec la ligne 13 et le RER D existants via l'espace public. Le quartier sera potentiellement desservi par un arrêt intermédiaire de la ligne H du Transilien.

#### **De nouvelles dessertes locales**

La création de nouvelles lignes de bus permettra d'assurer la desserte locale et d'assurer le lien entre les nouvelles polarités créées. A terme, il est prévu que 7 lignes de bus desservent le pôle gare, dont 2 lignes express en provenance du Val d'Oise :

- Ligne 139 : Porte de la Villette <> Saint-Denis
- Ligne 173 : Porte de Clichy <> La Courneuve – 8 mai 1945
- Ligne 254 Gare d'Enghien-les-Bains <> Saint-Denis Pleyel
- Ligne 274 : Levallois <> Saint-Denis Landy Nord
- Ligne 353 : Villeneuve-la-Garenne Bongarde <> Saint-Denis Université
- Ligne Express D31 et D 32.

### 2.3.2 La centrale de mobilité, une offre complémentaire de services de mobilité

Située au nord du Méta-îlot, proche de la nouvelle gare, la création de la Centrale de Mobilité Pleyel permettra une intermodalité optimale en facilitant l'articulation entre les modes de déplacements collectifs et individuels. Elle comprendra un espace d'accueil et les locaux dédiés aux conducteurs de bus, un point de montée dans les lignes de bus express, des places de stationnement notamment à destination des véhicules électriques et autopartages, des vélos et une consigne.

Ainsi, environ 120 places seront créées dans la centrale de mobilité. Une vingtaine de places supplémentaires sera dédiée au covoiturage. Environ 100 places couvertes pour vélos en accès libre et une consigne à vélos de 140 places environ sont également prévues.

### 2.3.3 La desserte viaire

Le renforcement de la desserte par les transports collectifs sera accompagné par la création de nouvelles continuités locales afin de faciliter l'accessibilité du secteur, en favorisant le recours aux modes actifs et l'intermodalité à l'échelle locale.

Les principaux objectifs pour l'aménagement des espaces publics du projet de Pleyel sont les suivants :

- Hiérarchiser la voirie pour plus de lisibilité ;
- Donner plus de place aux mobilités douces (piétons, cyclistes) ainsi qu'aux transports en commun ;
- Créer une nouvelle centralité rattachée à la Gare et faciliter l'intermodalité (encourager les différents modes de TC, l'autopartage, le vélo, la marche) ;
- Faciliter les connexions avec les secteurs environnants : du Landy jusqu'à la Seine et de Saint-Ouen jusqu'au centre historique de Saint-Denis.

Plusieurs interventions majeures sont prévues dans l'environnement du secteur d'OAP, et contribueront à sa desserte viaire efficace :

### **Le Franchissement Urbain Pleyel (FUP)**

Cet ouvrage de franchissement majeur reliera les parties Ouest et Est de Saint-Denis, et plus généralement du Sud de Plaines Communes, actuellement séparées par le plus large faisceau ferré d'Europe. En outre, la réalisation de cet ouvrage doit permettre :

- D'assurer une continuité urbaine, paysagère et fonctionnelle entre les quartiers Pleyel et Landy France et de renforcer les liaisons piétonnes de la Plaine ;
- De créer un corridor de bus Est/Ouest performant en site propre ;
- De compléter le maillage du réseau routier principal ;
- D'assurer une interconnexion entre les lignes de transport en commun projetées ou existantes de part et d'autre du faisceau ferré.

Le FUP permettra la circulation des automobiles, bus, vélos et piétons. La partie Sud du tablier sera réservée aux modes actifs pour permettre une correspondance confortable entre les gares situées de part et d'autre du faisceau ferroviaire.

Le FUP sera bordé sur sa rive Nord par un bâtiment réalisé au-dessus des voies ferrées : le « Bâtiment-Pont ».

### **Le prolongement boulevard Finot**

Le prolongement du boulevard Finot sera renforcé dans la continuité du FUP. Il reliera ainsi le quartier Pleyel au quartier du Village Olympique et Paralympique situé plus à l'Ouest et aux quais de Seine. La requalification et l'extension de l'axe permettra de renforcer la part des déplacements actifs entre le FUP, la Gare Pleyel et le futur Village Olympique et Paralympique.

### **La requalification du boulevard Anatole France et du Boulevard Ornano**

Cette requalification aura pour objectif d'affirmer le caractère structurant de ces deux axes Nord-Sud de Plaines Communes. L'évolution de ces axes sous une forme plus apaisée permettra de hiérarchiser, de combiner et de sécuriser les différents modes de déplacement, tout en requalifiant fortement l'espace public, afin de renforcer la part des déplacements actifs.

### **Le réaménagement de l'échangeur Pleyel**

Situé au Nord du quartier, le réaménagement de l'échangeur permettra non seulement d'améliorer l'accessibilité du secteur depuis l'A86 mais aussi, à une échelle plus locale, de résorber une coupure urbaine majeure en réaménageant les voies et cheminements qui traversent ou contournent l'échangeur actuel. Les itinéraires seront requalifiés, sécurisés et rendus plus facilement accessibles pour tous les modes entre le secteur Pleyel, la Plaine Saulnier et le centre-ville de Saint-Denis. Le réaménagement renforcera la desserte du territoire à destination de tous les modes de déplacements.

## **2.4 La mixité fonctionnelle et sociale**

### **2.4.1 Le programme général des constructions**

A l'échelle du périmètre d'OAP, le projet porte sur la réalisation d'environ 310 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dont la répartition indicative est la suivante :

- **25 %** de surfaces destinées à **l'habitation**, soit au total environ 1 100 logements sur l'ensemble de l'opération, **dont 40 % d'habitation à caractère social**. Ce taux s'applique à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP. L'opération accueillera également de l'hébergement pour étudiants.
- **50 %** de surfaces destinées aux constructions de la destination *Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire*, comprenant principalement **des bureaux et des activités économiques** ;
- **10 %** de surfaces destinées aux *Commerces et activités de services*, comprenant **l'hébergement hôtelier, la restauration, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services et le cinéma**.
- **15 %** de surfaces destinées aux *Equipements d'intérêt collectif et services publics*.

Afin de permettre l'évolution du projet dans le temps, cette répartition des surfaces pourra être arrondie par tranches de plus ou moins 5 %, ce qui constitue une marge de tolérance de 5 à 10 % maximum d'évolution possible des répartitions de programme au sein du total de surface créée.

Environ 5 % du programme total des surfaces accueilleront des programmes en lien avec la démarche « **Territoire de la Culture et de la Création** » portée par Plaines Communes (équipement culturels, espaces dédiés à l'économie créative, etc.).

### **2.4.2 La répartition du programme par secteur et sous-secteur**

La répartition des différents éléments de programme figure sur le schéma général des orientations d'aménagement et de programmation (Figure n°2).

#### **Le secteur Lumières Pleyel**

Le secteur Lumières Pleyel constitue la première étape de réalisation du projet d'aménagement. La composition programmatique de ses trois sous-secteurs est la suivante :

- *Le Meta-Ilot* représente environ un tiers des surfaces de plancher créées à l'échelle du périmètre d'OAP. Sa première phase, portant sur la partie sud du Méta-ilot, est à dominante résidentielle. Des équipements, des services et des commerces de proximité seront intégrés à la programmation. Ils pourront prendre la forme d'un FabLab, d'une ferme urbaine, d'une école de mode, d'une crèche. La seconde phase du Méta-ilot (au Nord) portera sur la réalisation d'un programme à dominante de bureaux et d'un programme complémentaire de logements. Des commerces et des services culturels et sportifs seront intégrés (salle de concert, espaces sportifs, etc.). Ils concourront à l'animation et à l'offre culturelle et sportive du quartier.
- *La Place Des Lumières* : les constructions de ce secteur accueilleront des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration de l'hébergement étudiant et des équipements, des services ou des espaces de loisirs complémentaires. Un espace dédié à la logistique urbaine sera également implanté en infrastructure dans ce secteur.
- *Le Bâtiment-Pont* : Accompagnement bâti du Franchissement Urbain Pleyel, le Bâtiment-Pont dont le rez-de-chaussée, ouvert sur l'espace public, aura vocation à créer des lieux d'animation grâce à l'implantation,

par exemple, de services, de commerces, d'espaces de restauration...Les étages supérieurs seront occupés par des programmes tertiaires. L'enjeu est d'animer la traversée du large faisceau ferré.

### **Le secteur de l'îlot Premier Rang**

Ce secteur est situé face à la gare du Grand Paris Express. Il accueillera des bureaux, une programmation hôtelière et des commerces de proximité complémentaires aux commerces de flux situés dans la gare. La programmation établie contribuera à l'affirmation du Territoire de la Culture et de la Création.

### **Le secteur Pleyad 4.2**

Ce secteur accueillera une programmation à dominante tertiaire organisée autour d'un cœur d'îlot végétalisé. Les rez-de-chaussée sur la rue Pleyel seront occupés par les fonctions animées liées au fonctionnement des immeubles et complétés par une offre de commerces, services, restaurants ou équipements. Des transparences seront travaillées afin de rendre perceptible le cœur végétalisé du campus depuis la rue. (Failles, cézures, saillies, socles vitrés, etc.)

### **Le secteur du Village-Landy**

Structuré autour d'espaces publics exclusivement piétonniers et de micro-squares de proximité, ce secteur à vocation résidentielle accueillera :

- Un groupe scolaire comportant une serre pédagogique ;
- Des logements familiaux ;
- Des logements-ateliers (Small office – Home office) ainsi que des programmes dédiés aux nouvelles économies créatives.

Le Village Landy incarne la vocation culturelle, créative et récréative du quartier Pleyel.

### **Le secteur de La Goutte**

Ce secteur accueillera des logements, des commerces de proximité et un équipement public.

## **2.5 La qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**

### **2.5.1 Les espaces publics structurants**

Environ 70 000 m<sup>2</sup> d'espace public seront créés ou requalifiés dans le cadre du projet. L'aménagement des espaces publics répond à plusieurs objectifs :

- La fluidité des différents flux ;
- Le confort de déplacement et la qualité du cadre de vie, en offrant à l'habitant et l'utilisateur un espace hospitalier ;
- Le redéveloppement de la nature en ville et la réponse aux enjeux environnementaux et écologiques.

### **Les espaces publics d'intermodalité**

Tout le système d'espace public autour de la gare du Grand Paris Express a été conçu de façon à faciliter l'accessibilité tous modes au nouveau métro automatique. Les espaces publics qui ceinturent la gare sont traités en zone de rencontre ou zone 30 pour favoriser les modes actifs. Un nouveau barreau Est/Ouest au sud de la gare est créé, non seulement pour desservir celle-ci mais aussi pour permettre le retournement des lignes de bus en terminus. La création du franchissement urbain Pleyel (FUP – hors du périmètre d'OAP) contribuera également à cette intermodalité en reliant le secteur Pleyel à la gare RER D située de l'autre côté du faisceau ferré.

### **Le parvis de la gare**

Le parvis de la gare fera le lien entre les divers éléments du pôle d'échanges multimodal (Gares, Centrale de Mobilité, bus...). Une attention particulière sera portée aux vues proches et lointaines, à la gestion de la topographie aux abords du FUP, à l'orientation du piéton et à la qualité du paysagement. En lien avec la démarche « Territoire de la Culture et de la Création », le parvis sera le support d'usages et d'événements culturels et artistiques.

### **Le parc du Méta-îlot**

Composé à la fois du sol, des jardins suspendus et des toits terrasses des immeubles, le parc constitue un espace de respiration essentiel en contrepoint de la densité du projet. Il est conçu comme le centre de l'écosystème paysager, culturel et urbain. Le parc du méta-îlot prendra la forme d'un grand parc public de 1,5 hectare environ. La diversité des espaces et des usages prévus et l'animation continue de cet espace permettront d'intensifier la vie urbaine du futur quartier. Il sera bordé de rez-de-chaussée animés qui participeront à son activation culturelle. Il est structuré en plusieurs niveaux de sols qui ménagent des espaces accueillant des usages et des ambiances différenciées.

### **La Place Pleyel**

Elle constitue une pièce majeure pour l'articulation du quartier avec son environnement. Son caractère routier sera atténué au profit du piéton et des modes actifs. Le traitement paysager et écologique de la place prévoit la création d'une trame d'arbre régulière et d'un dispositif affirmant l'eau dans l'espace public (fontaine, lame d'eau, etc.). La lisibilité de la place sera améliorée et elle sera le support d'usages de loisirs et de détente. Le pied de la Tour sera travaillé en continuité afin de le lier à son environnement urbain et d'en améliorer la lisibilité.

### La Place des Lumières

Pensée comme un parvis du Bâtiment-Pont, la Place des Lumières est située en continuité du Franchissement Urbain Pleyel et de la Gare. Elle étire au nord le parvis de la gare et oriente l'usager des transports en commun vers la station de la ligne 13 du métro.

### 2.5.2 La hauteur et la volumétrie des constructions

Cette partie relative aux hauteurs de construction définit :

- Les hauteurs maximales par secteur que ne pourront pas dépasser les constructions (paragraphe 2.5.2.1) ;
- Les gabarits plus précisément applicables aux différentes constructions de chaque secteur ou sous-secteur (paragraphe 2.5.2.2).

#### 2.5.2.1 Les hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions applicable à chaque secteur de projet est indiquée sur la figure n°3 ci-dessous.

Les hauteurs qui figurent sur le plan sont indiquées en mètres. Elles sont calculées à partir du niveau de référence bas de la construction. Concernant le Bâtiment-Pont et du fait de ses spécificités constructives, le niveau de référence est calculé à partir du trottoir Nord du Franchissement Urbain Pleyel.

Les constructions situées sur des zones où la hauteur n'est pas réglementée (NR sur le plan) ne pourront pas dépasser la cote de 157 NGF.

**Ces hauteurs maximales ne pourront pas être atteintes par l'ensemble des constructions situées dans un même secteur ou sous-secteur.** Elles sont complétées par des indications plus précises relatives au gabarit des constructions par secteur et sous-secteur, qui sont détaillées aux paragraphes 2.5.2.1 à 0 ci-dessous.

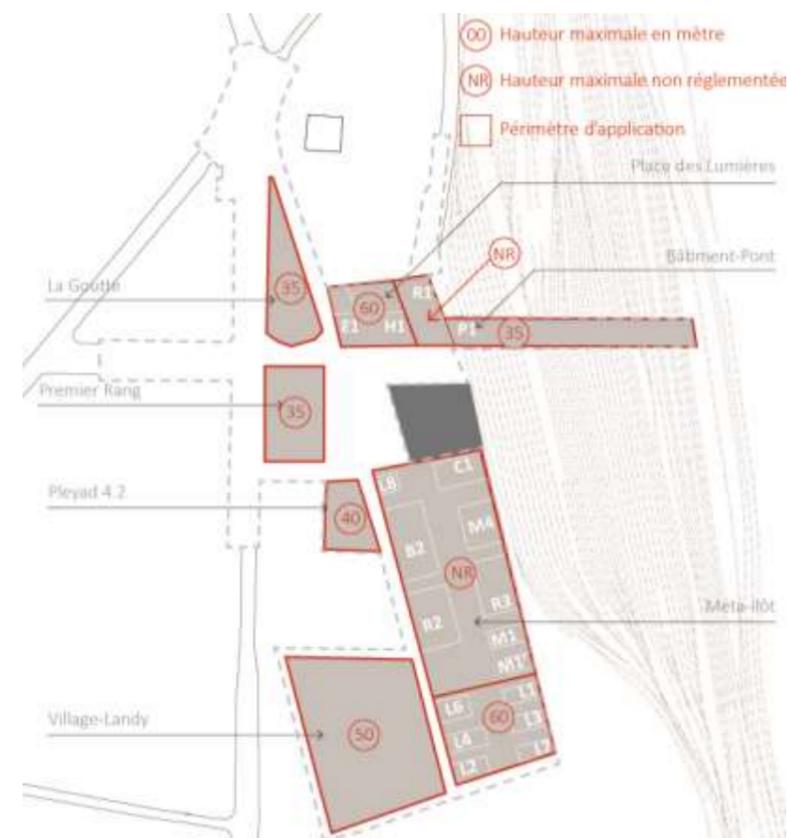


Figure n°3 : Plan des hauteurs maximales par secteur et sous-secteur – Emprise du bâti indicative

### 2.5.2.2 Les gabarits des constructions

#### **Le secteur de la Goutte**

Les hauteurs de constructions seront comprises entre 8 et 13 niveaux (R+7 à R+12). Leur point le plus haut pourra être atteint au Nord de l'îlot, face à la Place Pleyel. Dans la partie Sud de l'îlot, une transition avec le gabarit de l'îlot Premier Rang sera recherchée.

#### **Le secteur du Village-Landy**

Les constructions seront réparties sur deux niveaux altimétriques principaux :

- Une strate basse correspondant à la volumétrie de l'équipement public, s'appuyant sur la trame industrielle préexistante et représentant la majeure partie du secteur ;
- Des émergences ponctuelles pouvant atteindre 16 niveaux (R+15) qui composeront le front de rue en relation avec la partie Ouest du Méta-îlot.

#### **Le secteur Pleyad 4.2**

La morphologie et la hauteur moyenne des constructions seront développées en cohérence avec le projet Pleyad 4.1 (hors périmètre d'OAP) situé immédiatement au Sud du secteur Pleyad 4.2.

**Le bâtiment pourra prévoir jusqu'à un niveau supplémentaire par rapport au secteur Pleyad 4.1. Une émergence bâtie jusqu'à deux niveaux supplémentaires par rapport à ce dernier niveau pourra être prévue face à la gare de manière à créer un signal.**

#### **Le secteur Lumières Pleyel (Méta-îlot, Place des Lumières, Bâtiment-Pont)**

Le secteur des Lumières Pleyel fait l'objet d'orientations morphologiques spécifiques, dont l'objectif est de constituer une volumétrie emblématique du développement la nouvelle centralité Pleyel et cohérente à l'échelle du secteur : la « **vague urbaine** ».

Dans le sous-secteur du Méta-îlot, les hauteurs des constructions sont définies par deux lignes d'ondulation dans le sens longitudinal de l'îlot (Sud-Nord). Les points hauts principaux sont situés au centre de l'îlot.

Le Bâtiment-Pont obéit à un principe de crénelage des hauteurs de bâti. Sa proue est constituée par un immeuble de grande hauteur.

Dans ce secteur, la hauteur de chaque bâtiment est définie par **deux orientations graphiques cumulatives** :

- **Deux schémas d'épannelage des constructions (Figures n°4a et 4b) fixent des fourchettes de hauteur, par tranches de 5 niveaux, dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions.**

Les hauteurs des constructions sont étagées de façon progressive, relativement aux constructions voisines. Les fourchettes de hauteurs à respecter sont différentes selon que la construction est située :

- Le long de la rue Pleyel (Figure 4a)
- Le long des voies ferrées (Figure 4b)

- **Des schémas de hauteurs par sous-secteur (Figures n°5 et n°6), qui détaillent les hauteurs relatives des constructions les unes par rapports aux autres.**

Les schémas suivants représentent les principes qui doivent guider la composition urbaine. Ils pourront faire l'objet de variation et d'adaptation si le principe d'épannelage et de hauteur relative est respectée. Les gabarits et les emprises des constructions sont représentés schématiquement et à titre indicatif.

Figure n°4a : Schéma général d'épannelage des hauteurs des constructions (« vague urbaine »), Vue Nord-Sud, depuis la rue Pleyel – Emprise et gabarit des constructions indicatifs

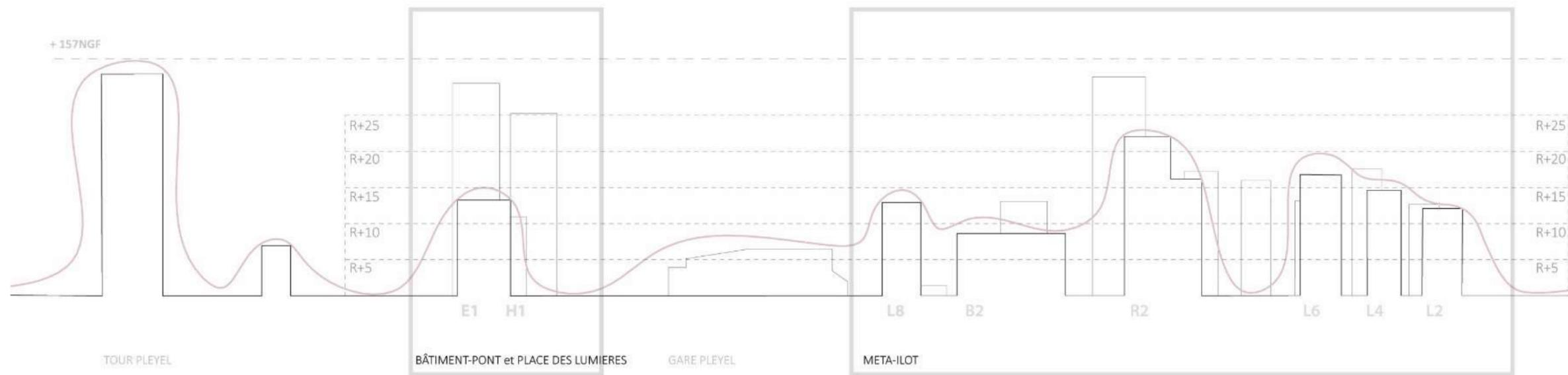


Figure n°4b : Schéma général d'épannelage des hauteurs des constructions (« vague urbaine »), Vue Sud-Nord, depuis la voie ferrée – Emprise et gabarit des constructions indicatifs

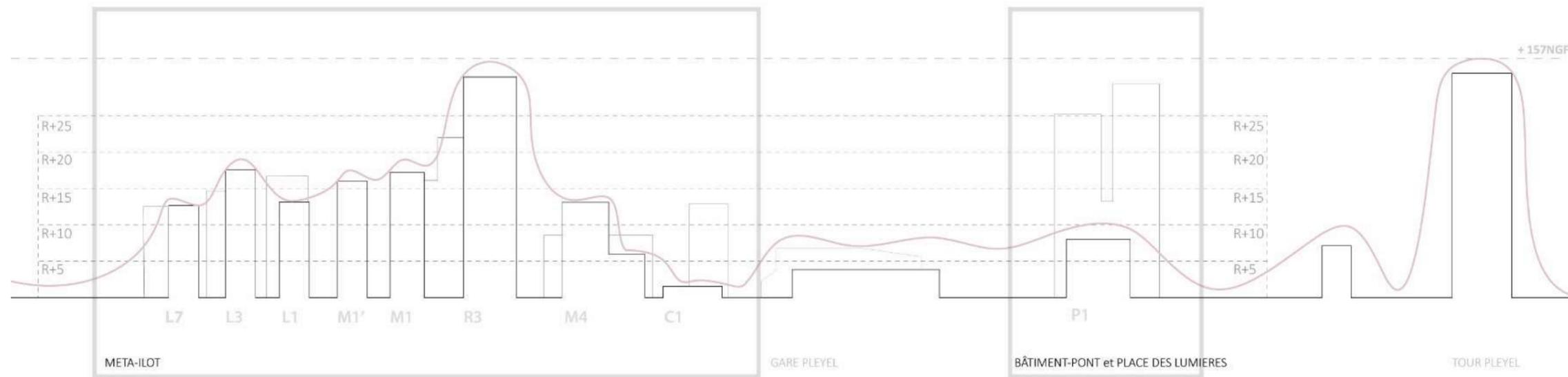


Figure n°5 : schéma des hauteurs relatives des constructions les unes par rapport aux autres dans le sous-secteur du Méta-îlot (*Emprises bâties indicatives*)

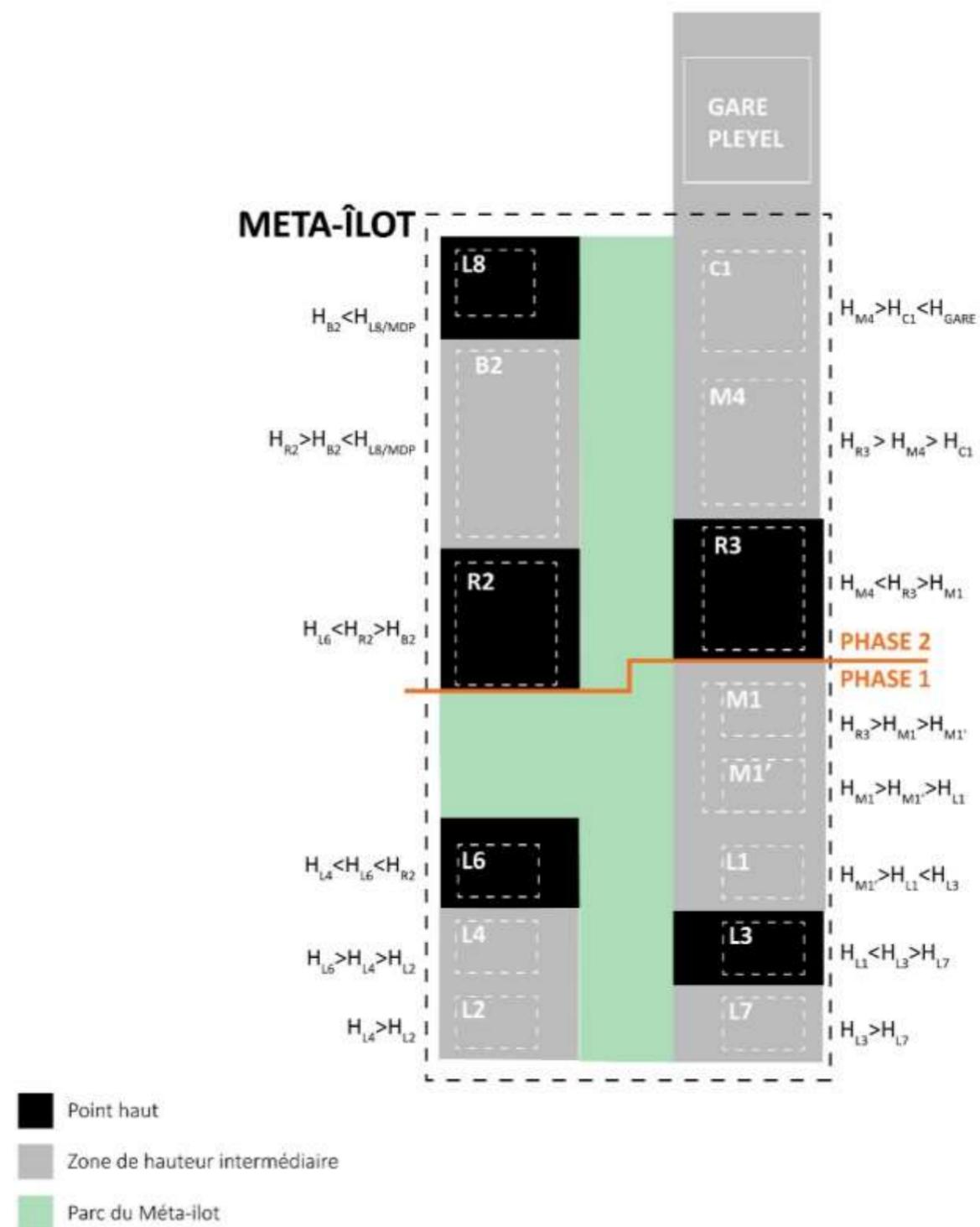
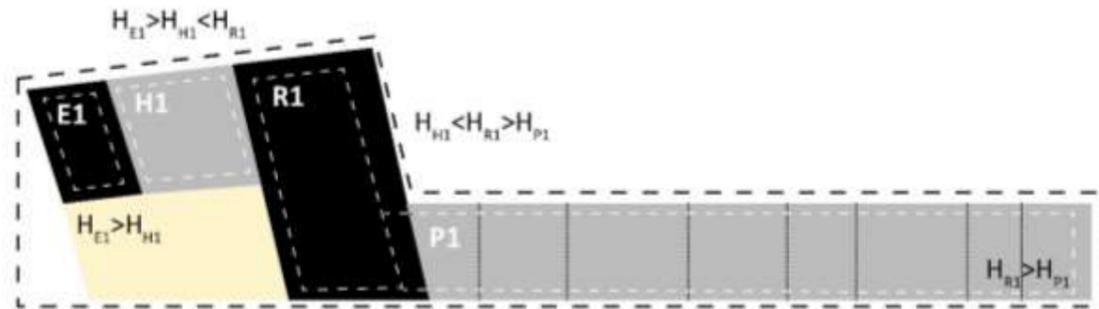


Figure n°6 : schéma des hauteurs relatives des constructions les unes par rapport aux autres dans les sous-secteurs du Bâtiment-Pont et de la Place des Lumières (*Emprises bâties indicatives*)



- Point haut (bâtiment dont la hauteur est supérieure aux bâtiments voisins selon un axe transversal Est-Ouest)
- Zone de hauteur intermédiaire
- Place des Lumières
- Césure, faille

### 2.5.3 L'implantation des constructions

#### ***Dans le secteur des Lumières Pleyel***

L'implantation des constructions devra être compatible avec le schéma général des orientations d'aménagement et de programmation (Figure n°2).

Les constructions seront implantées de part et d'autre d'un vaste espace central végétalisé permettant la traversée de l'îlot. Les différentes constructions pourront être reliées par un socle commun. Ce socle sera constitué de constructions contiguës de 3 niveaux maximum (R+2), présentant une destination principale commune, à l'exception du logement.

Les différents plots bâtis sont identifiés sur les figures 3 à 7. Les emprises et les gabarits des futures constructions y sont représentés de façon schématique et à titre indicatif. Ils pourront faire l'objet d'évolutions en phase ultérieure de projet.

Un équilibre devra être préservé entre la densité recherchée dans le cadre du projet et les objectifs liés à la création d'espaces végétalisés ainsi qu'au confort, à l'éclairage et à la ventilation des constructions futures.

#### ***Dans le secteur de l'îlot Premier Rang***

Dans le secteur de l'îlot Premier Rang, l'implantation de la structure des bâtiments est fortement contrainte par le passage en infrastructure des trois tunnels du métro Grand Paris Express. La structure des immeubles sera axée sur lesdits tunnels pour équilibrer la répartition des charges. La construction d'un front bâti à l'alignement sera néanmoins recherchée par la mise en œuvre d'un socle compatible avec l'occupation du sous-sol.

Au Sud de l'îlot sera aménagée une voie de desserte locale. Cette voie comportera notamment, sur son côté nord, un trottoir intégré aux fonctionnalités du pôle d'échanges et dont l'aménagement favorisera la pratique des modes actifs.

#### ***Dans le secteur Pleyad 4.2***

L'implantation des constructions favorisera la création de percées visuelles entre l'espace public et le cœur d'îlot végétalisé. Ces percées pourront se traduire par des interruptions du bâti à l'alignement, des failles, des porches, ou encore par des rez-de-chaussée largement transparents.

### 2.5.4 Le traitement des façades

#### ***Dans le secteur des Lumières Pleyel***

##### Matériaux et aspect général des façades

La composition des façades du Méta îlot se fera à partir d'un panel restreint de matériaux afin d'en garantir la cohérence d'ensemble. Les teintes naturelles seront privilégiées. L'ensemble des façades (intérieures et extérieures) sera constitué de matériaux de qualité qui alternera l'usage de matériaux différents tels que la pierre, le bois, le verre, l'aluminium... Côté rue Pleyel et côté voies ferrées, les façades seront planes et régulières. Toute ornementation en relief sera évitée pour privilégier leur caractère lisse. Les saillies sont à éviter sauf si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'immeuble. Dans ce cas leur intégration architecturale fera l'objet d'une attention particulière.

- Sur les façades intérieures du Méta-îlot, côté Parc, les façades intègrent des dispositifs en saillie (balcons, loggias etc.), justifiées par la réduction des vis-à-vis et l'optimisation de l'ensoleillement. Ces dispositifs ne devront pas dépasser 2,50 mètres de profondeur le long du parc. Les matériaux et la composition architecturale des façades entrent en dialogue avec le caractère naturel et végétal de l'espace environnant.

Le traitement architectural et la composition des façades des constructions du Méta-îlot devront prendre en compte les bâtiments en co-visibilité afin de recréer une cohérence de composition du quartier.

La volumétrie des constructions du Méta-îlot pourra intégrer des « pans coupés », c'est-à-dire des irrégularités ponctuelles de la volumétrie, à condition que ceux-ci concourent à un meilleur ensoleillement des espaces publics et à l'amélioration de la qualité des espaces communs.

S'agissant du Bâtiment-pont, des vues vers le faisceau ferré sont ménagées ponctuellement par le biais de transparence, de césure ou de faille, afin que le bâtiment concoure à la valorisation du paysage urbain.

##### Les jardins suspendus

Sur le côté Est du Méta-îlot, en bordure des voies ferrées, des jardins suspendus en façade reprennent le principe ondulatoire de la « vague ». Ce principe se prolonge vers le nord jusqu'au Bâtiment-pont.

Au total, les jardins suspendus représenteront 2000 mètres carrés, repartis sur l'ensemble du secteur des Lumières-Pleyel.

**La hauteur d'implantation des jardins suspendus sur chaque bâtiment du front bâti Est du méta-îlot et dans le secteur du Bâtiment-pont est définie sur le schéma de principe ci-dessous (Figure n°7).** La hauteur de chaque jardin suspendu sera définie relativement à ceux implantés sur les constructions voisines.

Ces jardins suspendus pourront se traduire de différentes manières : larges terrasses, loggias, mezzanines ou patios, plantés et végétalisés.

Leur caractère végétal devra être fortement affirmé et être aisément perceptible notamment depuis le Franchissement Urbain Pleyel et depuis l'autre côté du faisceau ferré.

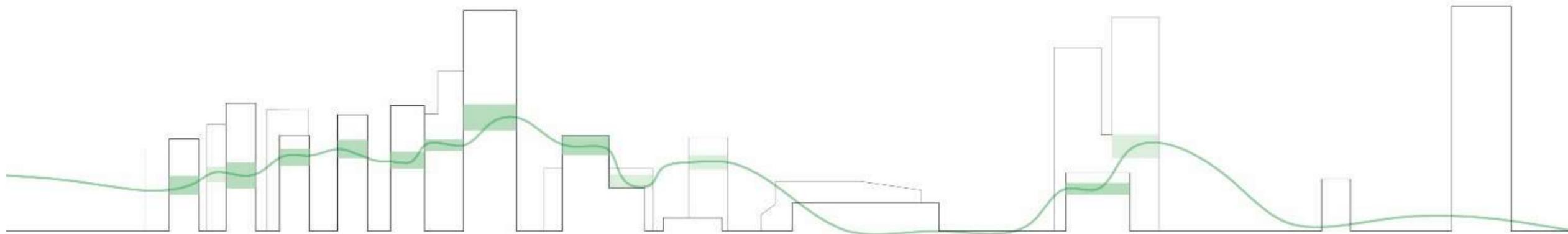


Figure n°7 : Principe de répartition des jardins suspendus en façade, *Schéma indicatif*. Vue de principe Sud-Nord (vue depuis la voie ferrée)

#### **Le secteur de l'îlot Premier Rang**

Le socle du bâtiment est vitré et transparent. Le socle est constitué du rez-de-chaussée et le premier niveau ou, le cas échéant, du rez-de-chaussée en double hauteur, soit 5 mètres minimum. Les vues vers l'intérieur du bâtiment sont travaillées de façon à ce qu'il participe de l'animation de l'espace public. Le traitement en verticalité des façades est privilégié, afin de garantir une insertion sobre et harmonieuse du bâtiment dans son contexte.

#### **Le secteur Pleyad 4.2**

Le traitement des façades du socle des constructions sur la rue Pleyel fera l'objet d'un soin particulier afin de contribuer à l'animation de la rue. Les façades seront largement vitrées afin de ménager des transparences depuis la rue vers le cœur d'îlot végétalisé. Les rez-de-chaussée sur rue présenteront des hauteurs sous plafond généreuses. Une double hauteur est recommandée.

#### **2.5.5 La prise en compte de la mémoire industrielle**

Dans le secteur du Village-Landy, le programme prévoit l'implantation d'un nouvel équipement public, dont la conception s'appuiera sur la trame industrielle du site et en exprimera la volumétrie générale. Un travail spécifique sera mené afin de développer les porosités et les liaisons entre le Groupe Scolaire et la partie Est du Quartier.

## 2.6 La qualité environnementale

La conception des projets d'aménagement et de construction s'appuiera sur les principes et objectifs développés dans l'OAP thématique « Environnement et Santé » du PLUi, notamment s'agissant de la gestion de l'eau et de la conception des espaces végétalisés.

### 2.6.1 Les objectifs de renforcement de la végétalisation

Au cœur du projet, le parc central s'étendra d'une extrémité à l'autre du Méta-îlot. Il constitue la colonne vertébrale du projet.

Le parc du Méta-îlot d'1,5 hectare environ sera complété par la création de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de jardins suspendus repartis sur l'ensemble du secteur des Lumières-Pleyel (cf. 2.5.4 ci-dessus). Le parc s'élèvera ainsi symboliquement jusqu'aux toits terrasses des immeubles. C'est un paysage urbain en trois dimensions où s'invitent des lieux de vie et d'usage, de natures et d'échelles différentes. Ainsi toits-terrasses et jardins suspendus constitueront un second paysage en hauteur, mettant en relation les cimes des arbres et les jardins suspendus.

Enfin, le projet prévoit la réalisation de 6 000 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées environ, répartis sur les secteurs du Méta-îlot, de la Goutte et Village-Landy.

### 2.6.2 Espaces végétalisés et de pleine terre

#### **Le sous-secteur du Méta-îlot**

Afin de privilégier la concentration des espaces libres et de pleine terre, les objectifs sont fixés à l'échelle de l'ensemble du Méta-îlot, dont la superficie totale s'élève à 28 000 m<sup>2</sup>.

A l'échelle du Méta-îlot, il devra être réalisé au minimum :

- 45 % d'espaces libres, correspondant à la superficie du secteur du Méta-îlot déduction faite de l'emprise des constructions, soit plus de 12 600 m<sup>2</sup> ;
- 25 % d'espaces de pleine terre, soit environ 7 000 m<sup>2</sup>. Ces espaces de pleine terre ne pourront pas être compensés par la réalisation d'autres types d'espaces végétalisés.

Les espaces libres et de pleine terre seront réalisés dans le cadre du parc public des Lumières-Pleyel.

Les taux ci-dessus sont applicables au projet d'aménagement global du Méta-îlot. Ils devront donc être atteints à l'issue de l'aménagement de ce secteur. Les demandes d'autorisation successives liées aux projets des différents lots devront être compatibles avec cet objectif à terme, sans jamais remettre en cause la possibilité de l'atteindre.

#### **Les sous-secteurs du Bâtiment-Pont et de la Place des Lumières, et dans le secteur de l'îlot Premier Rang**

Compte tenu des spécificités techniques auxquelles sont soumis ces secteurs ou sous-secteurs, situés sur ou directement contigus à des ouvrages d'infrastructure et des installations d'intérêt général (tunnel du métro, Franchissement Urbain Pleyel), il n'est pas exigé la réalisation d'espaces de pleine terre.

Toutefois, la réalisation d'espaces végétalisés devra être recherchée dans le cadre de la conception des projets (plantations sur dalle, toitures terrasses végétalisées, etc.). La contiguïté des espaces végétalisés sera recherchée afin de maximiser leurs effets sur les plans écologique et climatique.

#### **Le secteur Pleyad 4.2**

Le projet intégrera le cœur d'îlot existant largement végétalisé.

### 2.6.3 Gestion des eaux pluviales

Les projets mettront en œuvre les principes de gestion locale des eaux pluviales et d'infiltration sur le terrain développés dans l'OAP thématique « Environnement et Santé » du PLUi.

Dans le secteur des Lumières-Pleyel, les eaux de pluie seront réutilisées pour alimenter les chasses d'eau des bâtiments de bureaux, l'arrosage des espaces verts, terrasses végétalisées, pour le nettoyage des locaux de déchets et des parties communes. Les eaux excédentaires sont infiltrées sur place et ne produisent pas d'eau de ruissellement. Pendant la première phase concernant la partie sud du Méta-îlot, une cuve de rétention provisoire sera aménagée dans l'attente de l'achèvement du secteur, qui permettra d'atteindre le zéro-rejet.

### 2.6.4 Performance énergétique

Dans la perspective d'une ville décarbonée, confortable et résiliente, des certifications environnementales et labels énergétiques attesteront des performances visées et atteintes. Les labels BBCA Quartier et BEPOS îlot sont visés.

Les constructions seront conçues selon les principes bioclimatiques afin de réduire au maximum l'effet d'îlot de chaleur urbain et les consommations énergétiques. Ces principes sont détaillés dans l'OAP thématique « Environnement et Santé » du PLUi. Des équipements et émetteurs performants permettront de limiter les consommations et d'assurer le confort thermique des occupants.

Dans le secteur des Lumières-Pleyel, afin de promouvoir l'usage des énergies renouvelables et d'optimiser la consommation d'énergie électrique, une smartgrid (système numérique de gestion de l'offre et de la demande d'énergie) sera mise en place. Ce système permettra d'optimiser la distribution d'énergie à l'échelle du secteur.

Une réflexion spécifique sera menée au cours du projet pour la production d'énergie renouvelable. L'usage et l'implantation de panneaux photovoltaïques seront privilégiés sous réserve d'une implantation étudiée pour maximiser la durée d'ensoleillement.

### 2.6.5 Raccordement aux réseaux de chaleur et de froid urbains

Afin de développer des moyens de production sur le périmètre du quartier Pleyel, le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid devra être privilégié.

Les secteurs qui ne pourraient être raccordés pourront s'orienter vers des solutions de géothermie superficielle sur nappe sous réserve de leur faisabilité technique. Les besoins de chauds pourraient être comblés en hiver et la réversibilité du système assurera le refroidissement des bâtiments l'été.

Plaine Commune travaillera de manière concertée avec les différents pétitionnaires à la définition d'une solution d'approvisionnement énergétique permettant, pour les futurs bâtiments :

- La garantie d'une chaleur présentant un taux d'Energies Renouvelables à plus de 50 %
- Une continuité d'approvisionnement avec secours
- Une sécurité d'utilisation (pas d'installation gaz dans les bâtiments)
- Une pollution visuelle diminuée dans le quartier
- La possibilité d'une production d'énergie frigorifique afin de satisfaire aux besoins des nombreux immeubles tertiaires

Le secteur des Lumières-Pleyel sera raccordé aux réseaux de chaleur et de froid urbain qui desserviront notamment le Village Olympique et Paralympique. Une surface de 200 m<sup>2</sup> en toiture sera dédiée au rejet des excédents thermiques non valorisés. Le site intégrera un TFP (thermo-frigo-pompe) sur une emprise de 1500 mètres carrés. Ce TFP pourra être localisé en sous-sol ou dans les premiers niveaux d'une construction (rez-de-chaussée et premier étage).

### 2.6.6 Cycle de vie des matériaux

Les matériaux renouvelables, recyclables ou recyclés seront privilégiés. L'ensemble du cycle de vie du matériau sera pris en compte par les constructeurs : énergie grise, performance énergétique, durée de vie, réutilisation ou recyclage. Les matériaux issus des démolitions des constructions préexistantes sont valorisés en vue de leur réemploi.

De même, les déchets produit par les travaux sont réutilisés, revalorisés ou recyclés, afin d'atténuer l'impact du chantier sur l'environnement.

### 2.6.7 Pollutions et nuisances

Les matériaux seront choisis parmi les moins émetteurs de polluants atmosphériques et essentiellement étiquetés A+. L'utilisation de matériau biosourcés sera favorisée.

La conception prendra en compte la présence de l'A86 en portant une attention particulière à la réduction des nuisances sonores (effet d'écho et de résonance) et de l'exposition aux pollutions atmosphériques : la ventilation des espaces habités et occupés de façon continue (plus de 4 heures par jour), la circulation des vents et l'aération naturelle des cœurs d'îlots).

Dans le secteur du Méta-îlot, les constructions implantées le long des voies ferrées constitueront un front bâti permettant de limiter l'impact sur les cœurs d'îlot des nuisances sonores liées aux voies ferrées. Des études et relevés permettront de documenter ces mesures afin d'éviter notamment les phénomènes d'écho et de résonance.