

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

### SECTORIELLE N°29

#### > SECTEUR EX WONDER A SAINT-OUEN-SUR-SEINE

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

1	CONTEXTE DU PROJET .....	3
2	ENVIRONNEMENT DU SITE .....	4
3	LE PARTI D'AMENAGEMENT .....	5
4	LE SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS .....	7



# 1 CONTEXTE DU PROJET



Ex-Wonder, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

0 10 20 30 40 50

L'usine Wonder de Saint-Ouen-sur-Seine, qui était un des berceaux de cette entreprise autrefois leader, a fermé en 1986. Cette fermeture a précédé de quelques années celle de l'usine de Louviers, la dernière à arrêter son activité en 1994 lorsque l'entreprise s'est éteinte.

Ce site, qui représente près de 2,3 hectares (22,734 m<sup>2</sup> précisément) est aujourd'hui encore occupé par quelques constructions d'entrepôt, autres locaux d'activités et de bureaux.

Il bénéficie d'une excellente situation en frange du marché aux Puces, dans le périmètre formé par les rues des Rosiers à l'ouest, Marie Curie au nord et Biron au sud.

Lors de l'élaboration du PLU, approuvé en 2004, une servitude de constructibilité limitée avait été inscrite sur le site, dans l'attente des résultats des études de pollution du sous-sol et de définir un projet d'ensemble.

Cette servitude ayant une durée de validité de 5 ans, le site est resté classé en zone d'activités UI dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2010, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble.

Le projet sur le site à l'interface entre l'activité pucière et l'aménagement d'un nouvel espace résidentiel prend forme. Parallèlement, des études spécifiques sont menées pour étudier les modalités de dépollution des sols.

Au global est prévue la construction d'environ 500 logements. A l'échelle communale, ce secteur contribue à hauteur de 7 % aux objectifs de production de logement prévus à l'horizon 2030 dans les secteurs de projets.

## 2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce terrain de 2,6 ha insérés au sein du tissu urbain dense de Saint-Ouen a accueilli des activités susceptibles d'avoir pollué les sols.

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

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



- |                     |                                |                             |                          |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <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   |

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Ex Wonder ».

### 3 LE PARTI D'AMENAGEMENT

L'orientation d'aménagement porte sur trois sujets :

- La vocation du secteur, le programme de construction et les stationnements ;
- L'organisation des circulations et des voiries ;
- L'insertion paysagère et l'organisation du bâti.

#### **La vocation du secteur et le programme de construction**

Ce secteur doit présenter une diversité de constructions dans leur destination. Le programme global est de créer environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur les 2,3 hectares de terrain du site.

Essentiellement à vocation résidentielle, il comprendra également des locaux d'activités et de commerces en continuité avec ceux du marché aux puces voisin. Ces locaux pourront comprendre des cafés et restaurants, des ateliers et commerces, des locaux de stockage ou encore de l'hôtellerie et des bureaux. En outre, un équipement pour la petite enfance sera créé en accompagnement du programme de construction des logements.

Pour garantir le caractère mixte de ces opérations, les surfaces de plancher destinées aux constructions de logements représenteront de l'ordre de 70 % du programme global de construction, celles destinées aux autres destinations en représentant de l'ordre de 30 %.

#### **Les stationnements**

Compte-tenu de la forte fréquentation du secteur du marché aux puces, le projet doit prévoir un nombre suffisant de stationnement sur le terrain même, qu'il s'agisse de ceux qui sont destinés aux résidents ou de ceux des personnes qui seront amenées à y travailler.

Ce sont environ 600 places de stationnement qui devront être réalisées sur le secteur, permettant ainsi, outre les nécessités ci-dessus évoquées, de servir de parking public les jours d'ouverture du marché aux puces dans la mesure du possible.

#### **L'organisation de la circulation et les voiries**

Les parkings seront réalisés en souterrain. Leur desserte principale se fera depuis les voies adjacentes à l'exclusion de la rue Biron qui ne pourra être empruntée par des véhicules qu'à titre exceptionnel (accès sécurité notamment).

Au nord du site, la rue Marie Curie sera prolongée à l'est jusqu'à l'extrémité du secteur, permettant ainsi :

- De desservir les constructions de logement du secteur ;
- D'assurer la continuité des parcours vers l'Avenue Michelet au sud-est par un cheminement de traverse créé dans le cadre de l'opération, et vers la rue du Docteur Bauer, via un cheminement qui sera créé dans le futur au travers des terrains du stade.

A l'est du site, une voie nouvelle, à vocation essentielle de circulation douce reliera la rue Marie Curie à la rue Biron puis à l'avenue Michelet, à laquelle elle accèdera par le débouché actuel de la rue Biron qu'il serait souhaitable d'élargir.

#### **L'insertion paysagère et la hauteur des constructions**

Plusieurs aspects seront à prendre en compte pour garantir la qualité du paysagement et de la bonne insertion du projet dans son environnement : l'organisation du bâti et la hauteur maîtrisée des constructions.

#### **L'implantation des constructions**

Le secteur sera composé de deux parties : à l'est du site une partie résidentielle et à l'ouest, au-delà du mail central, une partie mixte, plus animée, en lien avec les activités du marché aux puces.

Bien que le programme de constructions prévoit une relative densité du bâti, le tissu devra être cependant très aéré avec :

- Des espaces ouverts, à l'ouest du secteur, en lien avec la rue des Rosiers ; ces places étant animées par des commerces et des locaux d'activités qui se développent tout autour ;
- Des espaces végétalisés réalisés en cœur d'îlot permettant l'aération du nouveau quartier résidentiel.

L'implantation des constructions devra contribuer à la perception d'une plus grande aération de l'espace public.

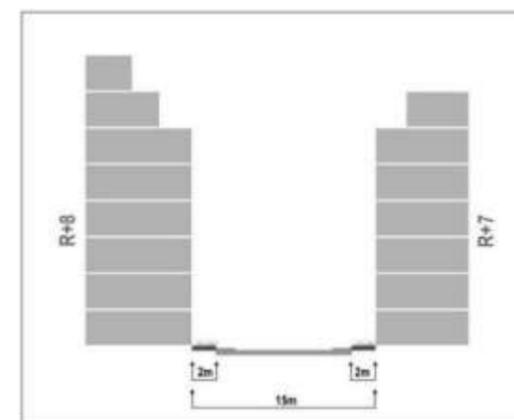
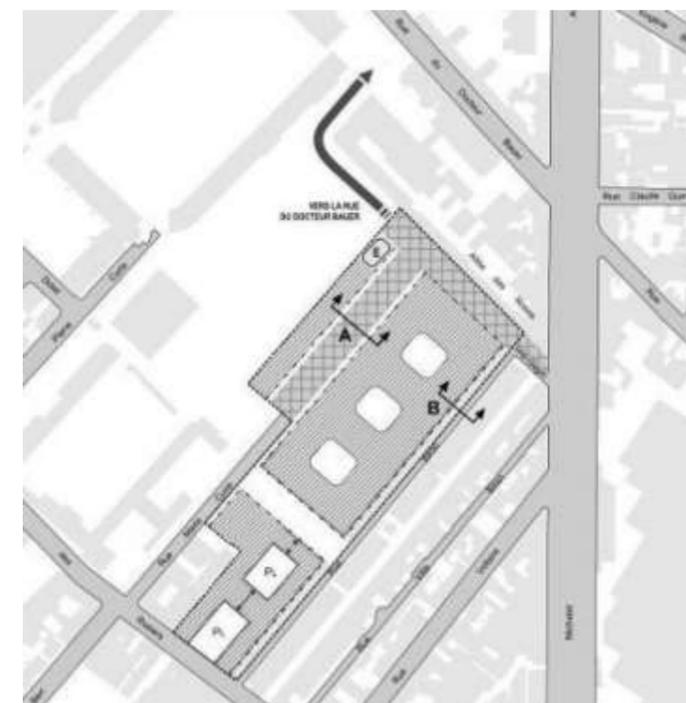
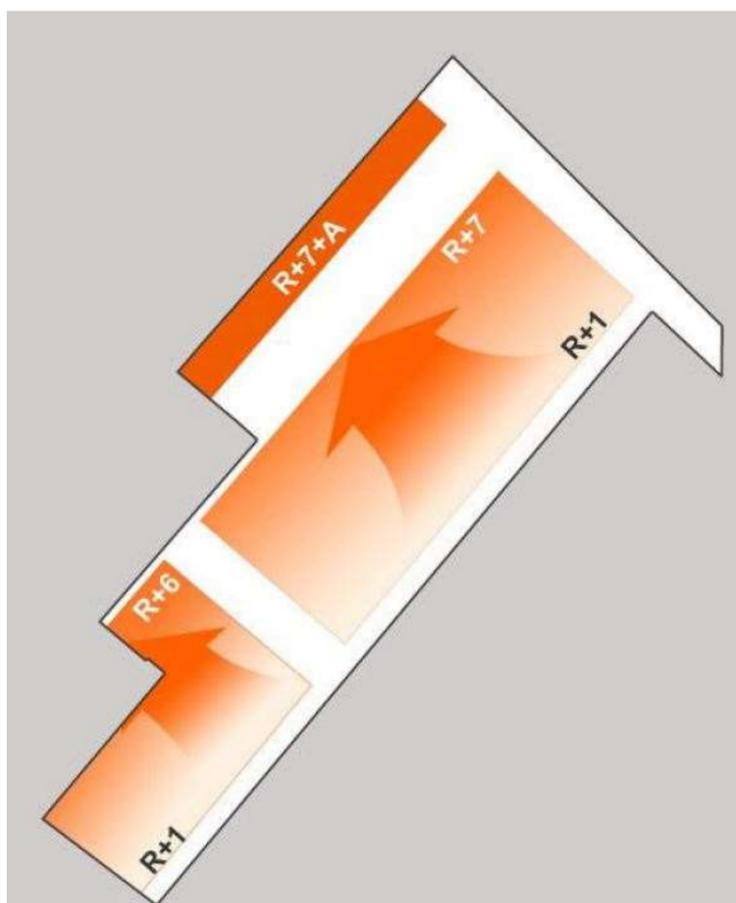
A cette fin :

- Les constructions seront édifiées en recul de la rue Marie Curie, mais de façon ordonnancée pour constituer un corps de rue cohérent ;
- Le long de la rue Biron, les constructions seront implantées en recul par rapport à son alignement actuel. Le long de cette voie, la limite de l'emprise privée de l'opération pourra ou non être clôturée ; dans cette hypothèse, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres et devront être à claire-voie, doublées ou non de haies vives.

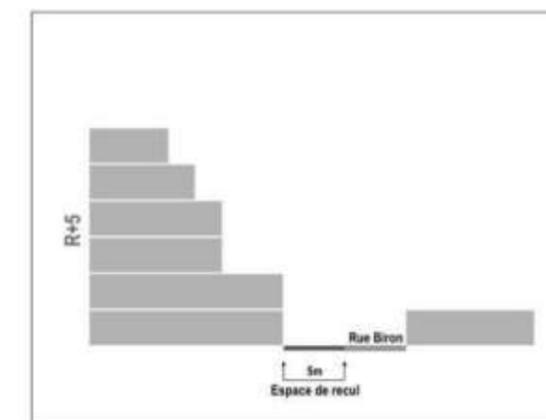
**La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions devra être maîtrisée pour garantir la bonne intégration des constructions dans la continuité des tissus environnants :

- Du côté sud, le long de la rue Biron, et compte-tenu des constructions basses qui y font face, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 2 niveaux, R+1 ;
- Du côté opposé, à proximité de la rue Marie Curie, les constructions pourront atteindre des hauteurs de 7 niveaux de plancher à proximité des constructions existantes côté ouest et de 9 niveaux du côté de la voie prolongée à proximité du stade et de ses terrains d'entraînement. Toutefois, les deux derniers niveaux seront réalisés en attique.
- D'une façon générale, le projet s'inscrit dans une gradation progressive des hauteurs des constructions entre ces deux extrémités, la rue Biron et la rue Marie Curie.



**COUPE A**  
RUE MARIE CURIE PROLONGÉE



**COUPE B**  
RUE BIRON



