

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°21

> SECTEUR DE LA PLAINE SAULNIER 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)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis - Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 3

2 ENVIRONNEMENT DU SITE 4

3 LES ORIENTATIONS..... 4

3.1 Mailler le territoire, renforcer l’accessibilité, créer des espaces publics de
qualité..... 4

3.2 Un espace intérieur, apaisé et végétalisé 5

3.3 La programmation..... 5

3.4 La morphologie des constructions 5

3.5 Schéma des Orientations d’Aménagement et de Programmation..... 6

1 CONTEXTE ET ENJEUX



Plan de situation (Cadastre 2017, ortho photo 2017)

Le secteur de la Plaine Saulnier, d'une superficie de 16 hectares environ, est localisé dans la commune de Saint-Denis, entre le centre-ville, le quartier du Stade de France, la Plaine (Landy) et le quartier Pleyel. Il est situé à proximité d'autres secteurs de projet urbain tels que la ZAC de la porte de Paris et le secteur Pleyel. Il fait l'objet d'un projet de création d'une ZAC d'intérêt métropolitain.

Le secteur de la Plaine Saulnier est un témoin de l'histoire industrielle de la Plaine Saint-Denis et du territoire de Plaine Commune : initialement dédié à la production de gaz puis à la recherche par l'implantation du centre GDF. La présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols, leur dépollution est un enjeu majeur, elle devra être prise en compte dans le projet d'aménagement.

Le secteur d'OAP est délimité par la rue Ambroise Croizat au Nord, l'autoroute A1et l'avenue du Président Wilson à l'Est, l'autoroute A86 au Sud et le Boulevard Anatole France à l'ouest. La proximité de ces grandes voies lui assure une très bonne accessibilité routière, toutefois elle génère des nuisances sonores et atmosphériques, ce qui implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités 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).

Le site se situe à proximité des transports en communs existants (RER D, RER B, métro ligne 13 et tramway T8) et futurs (lignes 14, 15, 16, 17 du métro à la gare de Pleyel, ligne 15 à la gare de La Plaine-Stade de France, et une potentielle station intermédiaire de la ligne 13 sur le boulevard Anatole France à plus long terme). Dans le cadre du projet d'aménagement, il sera relié au RER B existant grâce à la nouvelle passerelle franchissant l'autoroute A1, le connectant au quartier du stade de France.

Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, le site de la Plaine Saulnier a été retenu pour accueillir le Centre Aquatique Olympique (CAO), équipement sportif pérenne créé à l'occasion des Jeux.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Inscrire le site de la Plaine Saulnier dans la dynamique de mutation métropolitaine et territoriale, en lien avec la construction d'un héritage olympique durable ;
- Contribuer à la création d'une nouvelle attractivité métropolitaine autour d'un équipement sportif de grande envergure ;
- Bâtir un quartier mixte, ouvert à tous, alliant les différentes fonctions de la ville (logements, bureaux, équipements publics, commerces, activités économiques et culturelles innovantes) ;
- Améliorer l'accessibilité du site au reste du territoire métropolitain ainsi que sa desserte interne ;
- Préfigurer la métropole post-carbone en intégrant les défis du changement climatique aux aménagements du quartier (priorité donnée aux modes actifs, haute performance énergétique, conception bioclimatique, qualité du maillage des espaces publics, etc.).

L'OAP a pour objet de traduire ces objectifs d'aménagement sous la forme d'orientations pour l'aménagement du site. Son contenu porte sur la phase « héritage », c'est-à-dire sur le projet dans sa version finale postérieure aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. A terme, sont prévus 500 à 650 logements dont 40 % de locatif social. A l'échelle communale, ce site contribue à hauteur de 7 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030 dans les secteurs de projets.

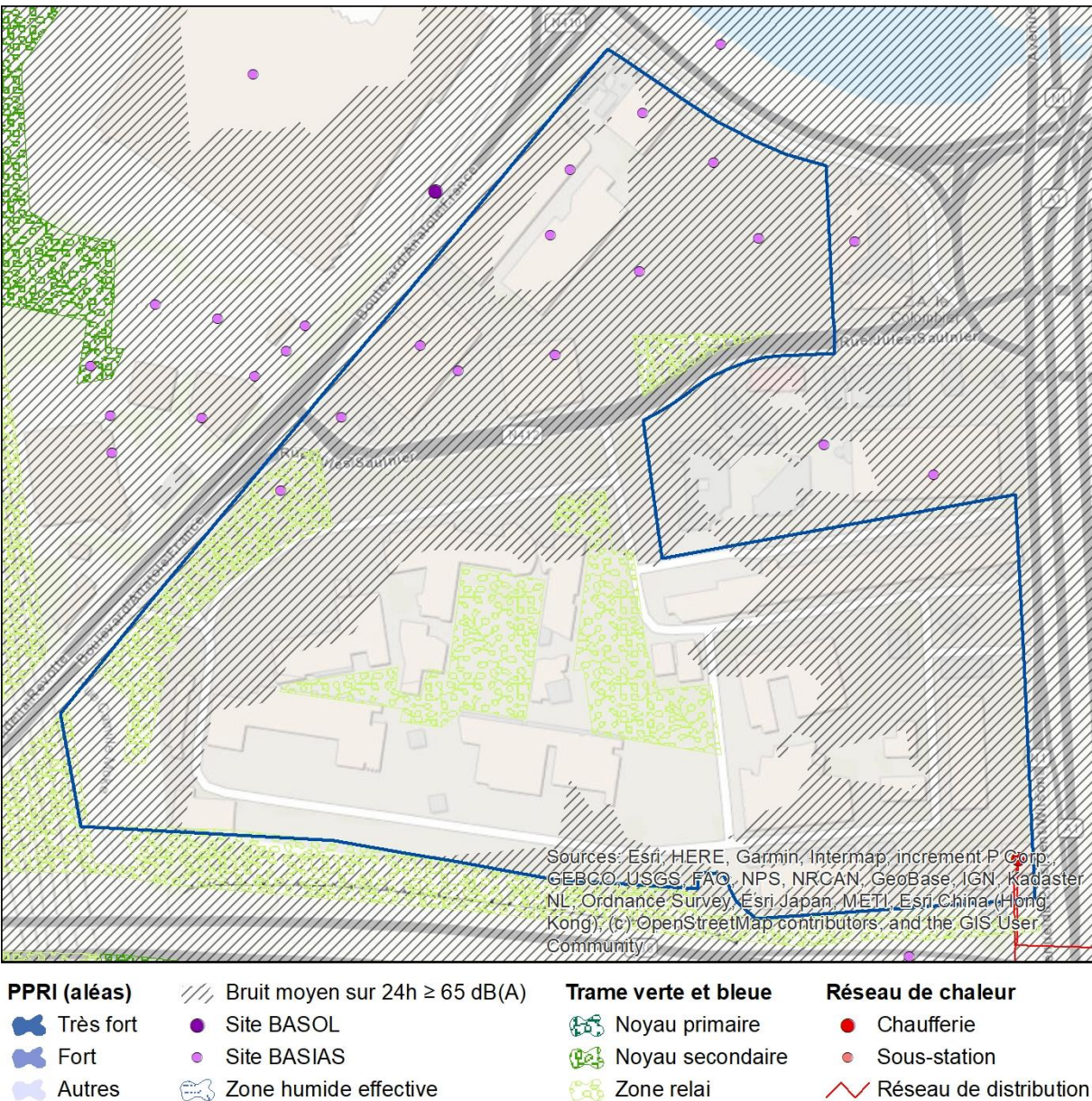
2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce secteur de 16,7 ha a accueilli des cokeries et gazomètres au cours de son passé industriel. Certains sols sont donc susceptibles d'être pollués. Il est enclavé entre l'A1 / avenue du président Wilson (RN1), l'A86 et le boulevard Anatole France (RN14) et est donc exposé à des pollutions et nuisances routières significatives. Il comporte des zones relais de la trame verte locale et est connecté aux talus de l'A1, axe de déplacement de cette trame. Il accueille une chaufferie du réseau de chaleur.

Ce secteur est destiné notamment à l'accueil du Centre Aquatique lors des Jeux Olympiques et Paralympiques.

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 « Plaine Saulnier ».



Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Plaine Saulnier ».

3 LES ORIENTATIONS

Les orientations de projet sont présentées ci-dessous. Elles sont localisées sur le schéma d'OAP, sur lequel figurent en outre des indications complémentaires à prendre en compte dans la conception des projets.

3.1 Mailler le territoire, renforcer l'accessibilité, créer des espaces publics de qualité

Le quartier de la Plaine Saulnier sera rendu accessible depuis le stade de France par la création d'un nouveau franchissement (piétons et vélos) au-dessus de l'autoroute A1 et de l'avenue du Président Wilson. Ce franchissement permettra l'accès des spectateurs durant les JOP 2024, puis assurera la continuité des cheminements pour les modes actifs entre le nouveau quartier de la Plaine Saulnier et le quartier du stade de France.

Un franchissement sous l'A86, dans le prolongement de l'avenue des fruitiers, est également envisagé à plus long terme. Il permettra à terme de mieux relier le quartier de la Plaine et celui de la Plaine Saulnier.

Au sein de la Plaine Saulnier, une trame viaire Nord-Sud sera développée en cohérence avec ce franchissement potentiel et afin d'assurer à terme la continuité de l'espace public vers le Sud. Ce dernier a vocation à se prolonger jusqu'au bassin de la Maltournée, au Nord.

Rendue possible par la reconfiguration de l'échangeur Pleyel, et par la fermeture concomitante des bretelles autoroutières de la Porte de Paris, la requalification en boulevard urbain du boulevard Anatole France permettra d'apaiser les liaisons vers le Landy, Pleyel, la Porte de Paris et le centre-ville de Saint-Denis, notamment en faveur des modes de déplacements actifs.

Au sein du périmètre d'OAP, la trame des espaces publics sera organisée dans la continuité des axes définis par les franchissements de l'A86 et de l'A1, qui permettent de déterminer une trame principale Nord-Sud et Est-Ouest. Cette trame principale permettra la bonne accessibilité du Centre Aquatique Olympique. Des voies secondaires, dont la localisation reste indicative à ce stade, desserviront l'ensemble des îlots.

Cette nouvelle trame sera végétalisée par des plantations contribuant à la qualité du cadre de vie et à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain. Le mobilier urbain implanté sera propice aux usages sportifs, ludiques de promenade ou de détente.

Une attention particulière sera portée aux usages culturels de l'espace public en lien avec la démarche du Territoire de la Culture et de la Création

Deux parvis ou places seront positionnés au nord-ouest du Centre Aquatique Olympique et à l'ouest de l'entrée du nouveau quartier, depuis le boulevard Anatole France. Ils assureront la visibilité et l'accessibilité du Centre Aquatique Olympique. Ils feront l'objet d'un aménagement urbain et paysager de qualité, privilégiant des matériaux nobles intégrant des éléments végétaux.

3.2 Un espace intérieur, apaisé et végétalisé

La composition urbaine

La forme urbaine générale du quartier, associée à la répartition des programmes décrite ci-après, vise à apporter une qualité de vie et d'usage du quartier par la disposition des bâtiments de bureau et d'activité économique en pourtour, créant une façade urbaine protectrice sur le long des grandes voies routières. Ce principe de forme urbaine « écran » permettra de limiter la diffusion du bruit vers les logements et équipements situés au cœur du quartier. L'espace vert central constituera un havre calme au cœur de ce site contraint.

L'épannelage retenu permettra d'offrir aux programmes une diversité de vues. Sur un même îlot, des jeux de niveaux seront recherchés, en évitant les lignes de toiture uniformes et monotones, et libérant les possibilités de création architecturales. Les cœurs d'ilots seront traités comme des écrans fortement plantés.

Certains bâtiments identifiés sur le schéma d'OAP bénéficieront de reculs par rapport à l'alignement, ils seront fortement végétalisés. Le long des voies principales, les rez-de-chaussée seront configurés dans le but d'accueillir des commerces, services, restaurants ou équipements.

Le groupe scolaire sera implanté à l'écart des flux automobiles de la rue Jules Saulnier. La partie Nord de son îlot sera occupée par un immeuble de bureaux, côté sud, il s'ouvrira largement sur le parc central.

Le Centre Aquatique Olympique et le pôle sportif environnant, architectures d'exceptions, seront mis en scène au sein d'un espace public généreux, intégrant un jeu de niveaux permettant une transition urbaine confortable et lisible depuis le franchissement de l'A1 jusqu'au niveau bas du cœur de quartier.

L'espace vert central et les continuités paysagères

Le centre du nouveau quartier accueillera un espace vert d'un hectare environ. Densément planté, il s'inscrira dans la trame verte territoriale notamment en lien avec les talus plantés de l'A86 et le canal Saint-Denis. Il sera relié à ce dernier par une continuité paysagère Nord-Sud, se prolongeant jusqu'au bassin de la Maltournée via les terrains situés au Nord de la rue Jules Saulnier.

L'espace vert central sera un espace d'agrément et un élément de confort climatique pour les usagers et habitants du quartier. Son aménagement favorisera le développement de la biodiversité ainsi que les usages sportifs non intensifs, dont la pratique sera encouragée. Une optimisation des surfaces perméables et de pleine terre sera recherchée pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier.

Le développement d'un filtre végétal le long des autoroutes

Afin de permettre une insertion urbaine alliant les qualités paysagères du site et dans l'optique de limiter l'exposition des populations et usagers aux nuisances des infrastructures, des filtres végétaux devront être proposés le long de l'autoroute A1 et A86.

3.3 La programmation

Le projet d'aménagement de la partie sud de la rue Jules Saulnier, porte sur un programme prévisionnel total d'environ 240 000 m² de surface de plancher (SDP), dont la répartition indicative est la suivante :

- 15 % de surfaces dédiées au Centre Aquatique Olympique (dans son format « héritage », c'est-à-dire à l'issue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024) et à son le pôle sportif complémentaire pouvant comprendre des programmes tels que salles de sports, hôtels, bureaux dédiés aux administrations sportives, etc. ;
- 17 % de surfaces dédiées au logement, comprenant au minimum 40% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale et aidée ;
- 58 % de surfaces dédiées aux bureaux ;

- 8 % de surfaces dédiées aux rez-de-chaussée actifs (activité économique, services, commerces), dont les principaux linéaires sont repérés sur le schéma d'OAP ; des implantations différentes pourront être proposées en fonction des types d'activités envisagés. Ces RDC actifs pourront prévoir des locaux dédiés aux activités culturelles et créatives, en lien avec la démarche du Territoire de la Culture et de la Création
- 2 % de surfaces dédiées à un groupe scolaire et à une crèche.

La partie nord du secteur, comprise entre la rue Ambroise Croizat et la rue Jules Saulnier, sera dédiée à une programmation à dominante de logement laissant une large part aux espaces végétalisés, articulée autour d'un mail public piéton planté.

Afin de permettre l'évolution du projet dans le temps, la répartition programmatique ci-dessus pourra être arrondie par tranches de plus ou moins 5 %, constituant une marge de tolérance de 5 à 10 % maximum par rapport à la programmation cible indiquée ci-dessus.

Le développement de ce programme devra veiller au raccordement au réseau du SMIREC pour en améliorer les performances énergétiques.

3.4 La morphologie des constructions

Le projet d'aménagement sera organisé principalement sous la forme d'ilots séparés par des voies ou venelles. Une régularité du découpage en ilots sera recherchée, à l'exception du front bâti sur l'A86.

Une hauteur plus importante sera recherchée pour les constructions situées en limite du périmètre de l'OAP afin de protéger le cœur de l'opération, le parc notamment, des nuisances liées aux autoroutes A1 et A86 et du boulevard Anatole France.

Bien que réguliers et définissant une composition urbaine d'ensemble cohérente, chacun des ilots devra s'adapter à son contexte proche et pourra développer une identité architecturale propre.

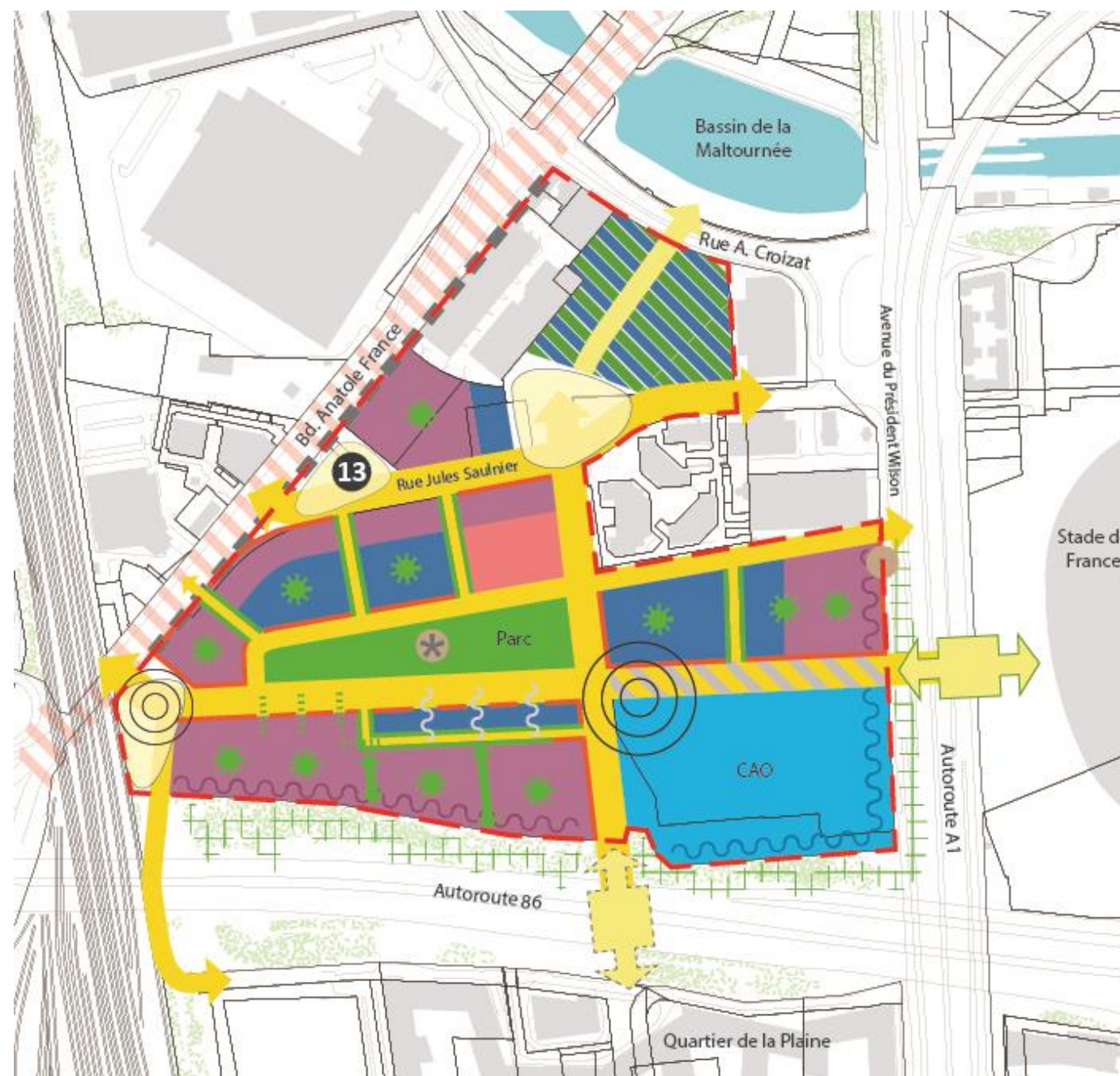
Une diversité d'épannelage des constructions, par une alternance de points hauts et de points bas, sera recherchée pour assurer une gestion optimale des vis-à-vis et des points de vue vers le parc central. La faible hauteur du groupe scolaire permettra d'augmenter les hauteurs des bâtiments voisins.

Un travail sur la porosité visuelle des rez-de-chaussée sera réalisé pour favoriser la continuité visuelle entre les cœurs d'ilots végétalisés, le parc et les voies ou venelles. Un séquençage des espaces bâtis et végétalisés le long du parc permettra de renforcer les porosités visuelles recherchées et contribuera à une alternance visuelle depuis les différentes voies et le parc.

Un dialogue architectural, urbain et paysager sera recherché entre le Centre Aquatique Olympique et les ilots avoisinants. Par exemple, l'ilot situé au nord du CAO, à l'articulation des voies structurantes, devra contribuer à l'animation des voies et de la place grâce à la réalisation de failles architecturales et à l'implantation de rez-de-chaussée actifs. Sa silhouette sera travaillée pour permettre des vues sur le CAO. De même, les façades des îlots implantés à l'Ouest du CAO donnant sur le futur parvis pourront faire l'objet d'une écriture architecturale spécifique

Les îlots situés le long des autoroutes constituent des vitrines du projet, un soin particulier leur sera porté en prenant en compte leur visibilité à grande échelle. Une réponse architecturale sera attendue pour protéger les populations et usagers des nuisances sonores et de la pollution de l'air. La forme bâtie, des éléments architecturaux (coursives, jardins d'hiver par exemple) et des systèmes constructifs seront des moyens pour y parvenir. A titre d'exemple, les linéaires de constructions sans interruption seront à éviter et, au contraire, on privilégiera l'intégration de reculs ponctuels, d'oriels, de système de double peau permettant de créer un espace tampon entre les espaces à vivre et la source de la nuisance.

3.5 Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP - Plaine Saulnier

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Franchissement piéton et cycle
- Franchissement potentiel à terme
- Mail public piéton planté

PROGRAMMATION

- Logement
- A dominante de logement, intégrant une forte végétalisation
- Bureau et activité économique
- Groupe scolaire
- Centre Aquatique Olympique et pôle sportif (en phase héritage)
- RDC actif (commerce ou service)
- Station de métro ligne 13 potentielle

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Voie structurante circulée
- Voie structurante non-circulée (sauf secours)
- Voie secondaire circulée
- Venelle piétonne
- Place ou parvis
- Carrefour à requalifier
- Boulevard urbain
- Parc public d'1 Ha minimum
- Cœur d'îlot végétalisé majoritairement de pleine terre
- Césure végétale (15m de large minimum)
- Marge de recul paysagère
- Filtre végétal anti-pollution à créer

MORPHOLOGIE

- Transparence visuelle au rez-de-chaussée
- Césure architecturale
- Front bâti à structurer
- Protection contre les nuisances sonores

MEMOIRE INDUSTRIELLE

- Éléments de façade à conserver
- Objet industriel sculptural

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Végétation existante à préserver
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Périmètre de l'OAP

0 25 50 100