

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°24

> SECTEUR STRASBOURG SAINT-REMY 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 ne 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 Affirmer un front bâti animé sur la rue de Strasbourg..... 4

3.2 Apaiser le cœur d’îlot et le rendre accessible 4

3.3 Programmation..... 4

3.4 Schéma des orientations d’aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

- Contribuer à la mise en œuvre d'un corridor de biodiversité territorial entre le Parc de la Légion d'honneur à Saint-Denis et le Parc Georges Valbon à La Courneuve.



Plan de situation (Cadastre 2017, ortho photo 2017)

Le secteur Strasbourg Saint-Rémy, d'une superficie de 6 000 m² environ, est localisé dans la commune de Saint-Denis, le long de la rue de Strasbourg, au nord-est du parc de la Légion d'honneur. Il est situé à l'articulation des rues de Strasbourg et de l'avenue Marcel Cachin.

Le périmètre d'OAP est composé de cinq parcelles adressées rue de Strasbourg, face au projet de renouvellement urbain de la cité Saint-Rémy Nord. Le projet de relocalisation de l'enseigne Franprix sur le PRU Saint-Rémy Nord ainsi que l'occupation peu qualitative et peu dense des terrains permettent d'envisager une mutation d'ensemble des parcelles, dans le cadre d'orientations globales.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

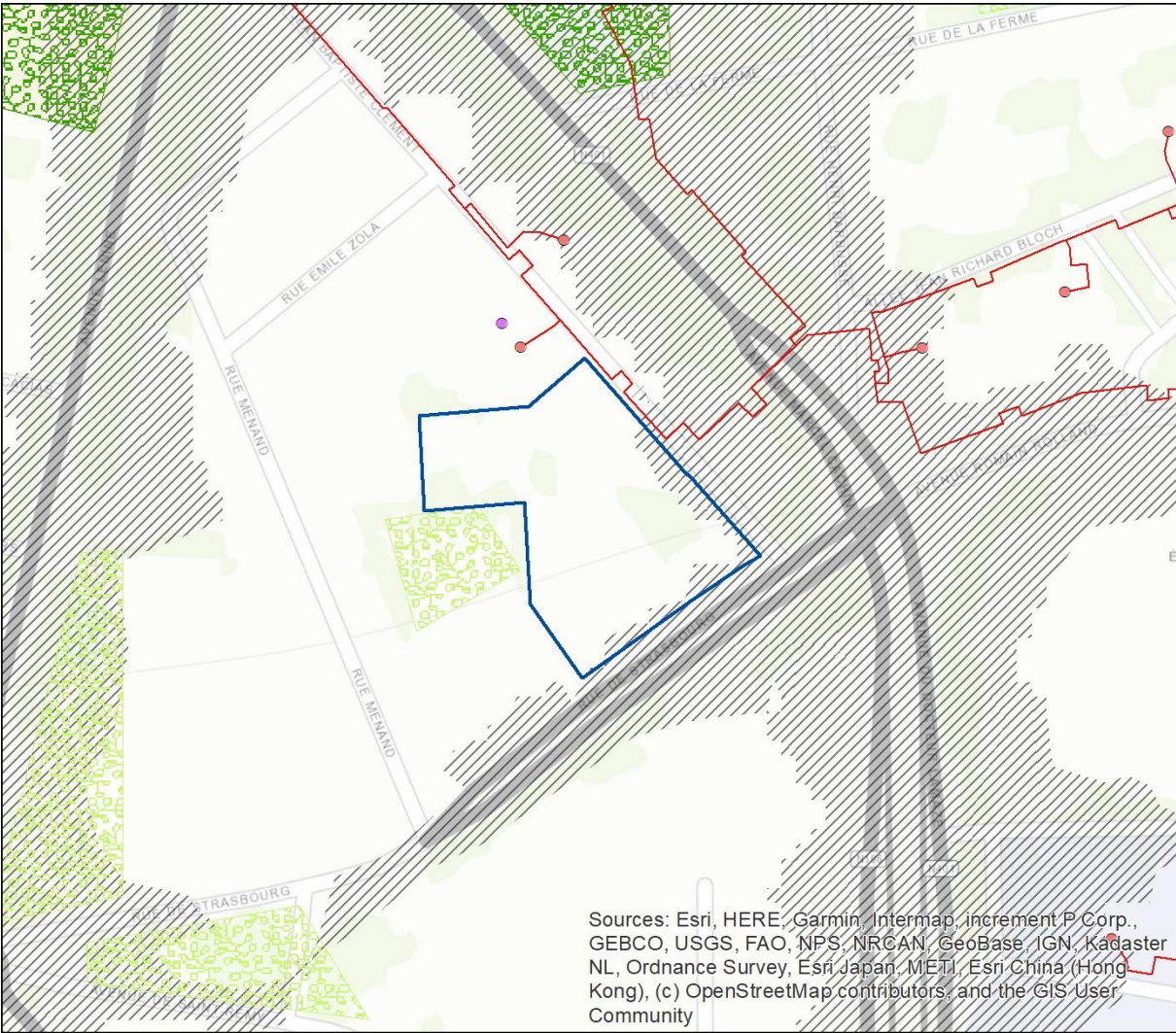
- Développer une programmation résidentielle diversifiée ; environ 110 à 140 logements dont 25 % de locatif social sont prévus sur ce secteur. A l'échelle communale, ce site contribue à hauteur de 2 % à la production de logement prévue à l'horizon 2030 dans les secteurs de projets.
- Composer un ensemble urbain cohérent en lien avec le contexte d'implantation du projet, tant sur la rue de Strasbourg qu'en cœur d'îlot ;
- Renforcer l'animation et la structuration de la rue de Strasbourg

2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce terrain de 0,6 ha est actuellement occupé par une moyenne surface prochainement relocalisée dans le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain Saint-Rémy. Il est desservi par le réseau de chaleur.

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

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Strasbourg Saint-Rémy ».



- PPRI (aléas)**

 - Très fort
 - Fort
 - Autres
- Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A)**

 - Site BASOL
 - Site BASIAS
 - Zone humide effective
- Trame verte et bleue**

 - Noyau primaire
 - Noyau secondaire
 - Zone relai
- Réseau de chaleur**

 - Chaufferie
 - Sous-station
 - Réseau de distribution

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Strasbourg Saint-Rémy ».

3 LES ORIENTATIONS

3.1 Affirmer un front bâti animé sur la rue de Strasbourg

Les orientations d'aménagement proposées s'appuient sur celles du projet de renouvellement urbain Saint-Rémy afin de contribuer à la cohérence urbaine, paysagère et architecturale d'ensemble du quartier. Dans cet objectif, le projet développera sur la rue de Strasbourg un front bâti affirmé, implanté à l'alignement de la voie.

Les rez-de-chaussée intégreront des commerces et services. Ils seront ponctués par des transparences visuelles permettant de rendre visible le cœur d'îlot végétalisé depuis l'espace public de la rue.

La hauteur des façades du « front urbain » tiendra compte de la diversité des hauteurs de constructions voisines. Elle ne pourra dépasser pas le R+5 (23 mètres), avec la possibilité de construire deux niveaux supplémentaires et d'atteindre R+7 (29 mètres) sur 30 % au maximum de l'emprise du bâtiment construit en front de rue.

L'épaisseur des logements collectifs sur rue n'excédera pas 15 mètres et privilégiera des logements traversants ayant un apport de lumière naturelle sur les deux façades de la construction.

3.2 Apaiser le cœur d'îlot et le rendre accessible

Un épannelage des hauteurs de constructions sera recherché entre les constructions situées en front de rue et celles situées en cœur d'îlot.

Le cœur d'îlot sera constitué de logements intermédiaires/semi-collectifs dont la hauteur ne pourra pas excéder trois niveaux de construction (R+2). Une alternance de points hauts et de points bas ainsi que de pleins et de vides sera recherchée, dans le but de développer une composition urbaine et une architecture de qualité tenant compte des spécificités du contexte, en particulier des éléments composant les parcelles voisines.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30 % de la surface du secteur. Le cœur d'îlot sera largement végétalisé et planté. Ces espaces à planter reprendront autant que possible la végétation existante sur la parcelle.

Les accès aux logements implantés en cœur d'îlot s'effectueront depuis la rue Jean Baptiste Clément située à l'ouest du périmètre de l'OAP.

3.3 Programmation

Le programme total de l'opération porte sur environ 9 000 m² de surface de plancher de logement maximum, à dominante d'accession à la propriété et intégrant une part de logements en accession sociale (25 % de logement social seront exigé à partir de 7 000 m² de surface de plancher de logement).

Cette programmation sera complétée par des rez-de-chaussée actifs sur la rue de Strasbourg.

3.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

