

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## OAP SECTORIELLE N°26

### > SECTEUR CASSES 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)

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 DU PROJET .....	4
2	ENVIRONNEMENT DU SITE .....	4
3	PARTI D'AMENAGEMENT .....	5



# 1 CONTEXTE DU PROJET



Casses, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017



Le secteur Casses est situé au sud du territoire, en limite communale, le long du boulevard périphérique. Il présente une mixité fonctionnelle importante. Dans ce secteur cohabitent des constructions à usage d'habitation (logements individuels et collectifs), des commerces de proximité et des entreprises telles que le Comptoir Général des Fontes et des Plastiques (CGFP), le Groupe INEO GDF SUEZ ou encore une entreprise de contrôle technique automobile. Le tissu urbain existant est par ailleurs très hétérogène, composé de construction allant du R+1 au R+5.

Le site de l'OAP s'étend sur une superficie de près de 1900 m<sup>2</sup> et est aujourd'hui occupé par une société de promotion immobilière, un parking et la Société Française de distribution des films Fox Film Corporation, pour les doublages de films.

Ce secteur prévoit la construction d'environ 80 logements. A l'échelle communale, il représente 1% de la production de logement prévue à l'horizon 2030.

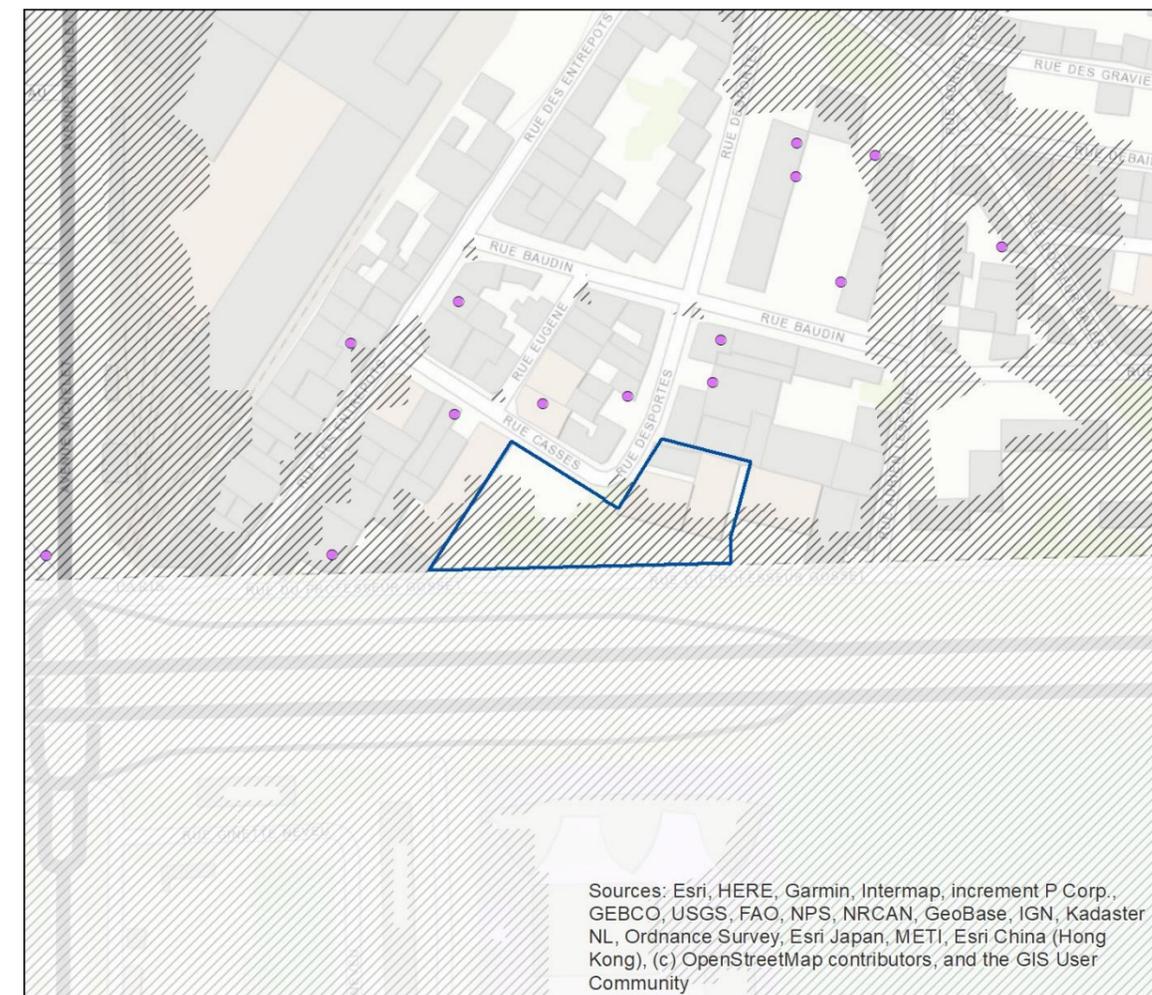
La proximité du site au Périphérique parisien implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les orientations de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).

# 2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce terrain de 0,4 ha inséré au sein du tissu urbain dense de Saint-Ouen subit les pollutions et nuisances routières liées au Boulevard Périphérique Parisien.

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

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



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

<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 « Casses ».

### 3 PARTI D'AMENAGEMENT

3 principes majeurs fondent le parti d'aménagement retenu pour le secteur :

#### **Promouvoir la mixité fonctionnelle**

Le programme de l'opération prévoit la réalisation d'un nouveau pôle de bureaux en bordure du boulevard périphérique, et d'un ensemble de logements, en arrière de l'opération.

#### **Travailler l'inscription des constructions nouvelles dans leur environnement**

L'implantation des bureaux en bordure du boulevard périphérique permettra de leur assurer une bonne visibilité commerciale, tout en constituant une barrière phonique importante pour la qualité de vie dans les logements qui seront bâtis en retrait.

#### **Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville**

Afin de renforcer le caractère végétalisé de ce secteur composé de plusieurs cœurs d'îlot paysagés, protégés sur le plan de zonage, un espace paysagé sera réalisé lors de l'aménagement du site.

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

