

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

### OAP SECTORIELLE N°31

> SECTEUR DE LA PORTE DE SAINT-OUEN A SAINT-OUEN-SUR-SEINE

> OAP THEMATIQUE N°1 : ENVIRONNEMENT ET SANTE

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 ..... 3

2 ENVIRONNEMENT DU SITE ..... 4

3 PARTI D'AMENAGEMENT ..... 4

4 SCHEMA DES ORIENTATIONS ..... 6





# 1 CONTEXTE DU PROJET



Porte de Saint-Ouen, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

La Porte de Saint-Ouen est un des espaces d'enjeux majeurs tant par la nécessité de le restructurer que pour l'amélioration de l'image de la ville.

## ***La requalification nécessaire du quartier***

Ce secteur qui s'est développé aux abords de Paris, le long de l'avenue Gabriel Péri, est le reflet des différentes étapes de l'urbanisation de la proche couronne parisienne avec un tissu urbain qui se caractérise par une forte hétérogénéité de l'état, l'aspect et la destination des constructions.

Ainsi, ce secteur de la Porte de Saint-Ouen cumule à présent plusieurs dysfonctionnements : la vétusté de quelques constructions, les difficultés de circulation et l'automobile « omniprésente », un paysage urbain peu mis en valeur.

## ***Une entrée de ville à valoriser***

Par son état dégradé et son absence de cohérence urbaine, le secteur de la Porte de Saint-Ouen offre une image peu valorisante de la ville. Ceci est d'autant plus important pour la perception de Saint-Ouen-sur-Seine que ce secteur est situé en entrée de ville et vu, traversé ou fréquenté, par des milliers d'usagers chaque jour :

- Ceux qui transitent entre Paris et la banlieue en empruntant l'axe Gabriel Péri, via la Porte de Saint-Ouen ;
- Ceux qui empruntent le boulevard périphérique et qui longent ce secteur sur quelques centaines de mètres.

## ***Un projet global de restructuration urbaine***

Face à ce constat assez négatif, la municipalité a souhaité conduire un ambitieux projet de recomposition urbaine sur ce secteur. Ce projet s'appuie sur trois principes essentiels :

- Requalifier l'entrée de ville et revaloriser le paysage urbain ;
- Revitaliser le quartier à dominante résidentielle dans le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien ;
- Conforter la vocation économique de certains espaces situés en frontière du boulevard périphérique parisien.

A partir de ces grands principes, le projet de restructuration du secteur a progressivement été élaboré et, après qu'il ait fait l'objet de larges débats et d'une concertation constructive, les orientations d'aménagement à retenir en ont été dégagées. La proximité du Boulevard Périphérique 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).

Le développement de ce secteur à terme prévoit la construction d'environ 280 logements ce qui représente à l'échelle communale près de 4 % de la production prévisionnelle de logement à l'horizon 2030.

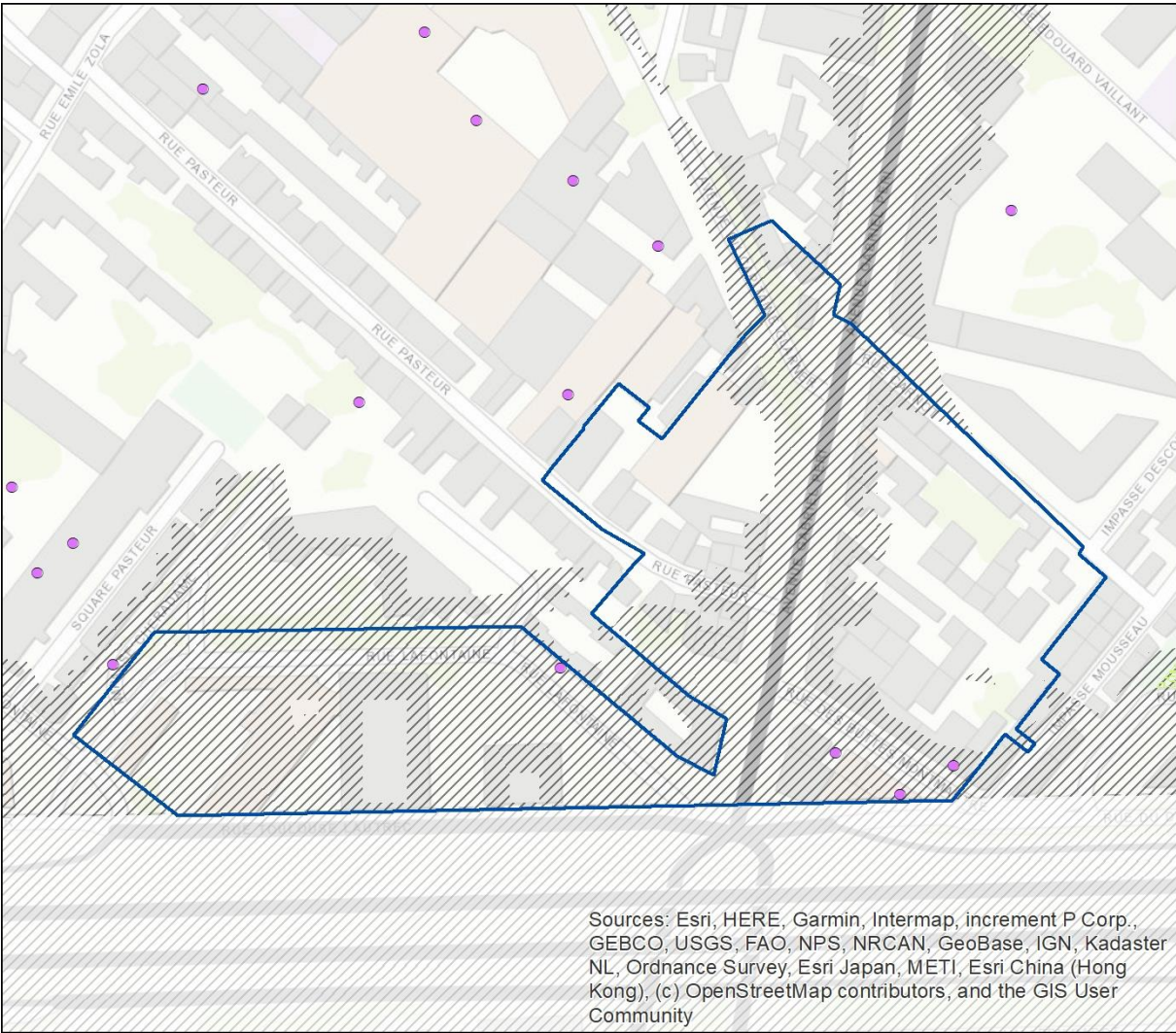


2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce secteur de 3,1 ha insérés au sein du tissu urbain dense de Saint-Ouen est exposé aux pollutions et nuisances routières liées au Boulevard Périphérique Parisien. Il 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       | Fort      |

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Porte de Saint-Ouen ».



|                     |                                |                             |                          |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <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 « Porte de Saint-Ouen ».

3 PARTI D'AMENAGEMENT

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

- Prendre appui sur l'existant ;
- Respecter la morphologie du tissu traditionnel audonien ;
- Prendre en compte la diversité des composantes spatiales du secteur ;
- Valoriser les espaces collectifs.

**Prendre appui sur l'existant**

Il s'agit d'éviter de mener des opérations de rénovation urbaine qui bouleverseraient le quartier, sans souci de sauvegarde de l'existant et ainsi :

- Conserver les constructions qui participent de la qualité du quartier et qui, sous réserve de leur état ou de leur situation, peuvent être maintenues ;
- Réhabiliter ou améliorer les bâtiments qui le nécessitent ;
- Restructurer, recomposer ou reconstruire, les espaces libres et les espaces bâtis dégradés.

Dans cette perspective :

- Les espaces à proximité de l'avenue Gabriel Péri font l'objet d'opérations de restructuration et/ou de réhabilitation pour préserver au mieux la diversité du tissu faubourien ;
- Les espaces de cœurs d'îlots font l'objet d'une recomposition urbaine ;
- Les espaces proches du boulevard périphérique sont destinés à accueillir des constructions à l'échelle du périphérique.

**Organiser la recomposition du quartier sur le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien**

Il s'agit d'identifier et de différencier :

- Ce qui relève du tissu économique et ce qui relève du tissu à dominante résidentielle ;
- Ce qui participe du paysage urbain des grands axes structurants et ce qui relève des cœurs de quartier calmes.

Dans cette perspective :

- Les espaces à proximité du boulevard périphérique exposés à des nuisances ont vocation à accueillir des constructions, à dominante d'activités, à l'échelle de l'urbanisation se situant le long du boulevard périphérique et à marquer l'entrée de ville ;
- Les espaces à proximité de l'avenue Gabriel Péri doivent, par l'ordonnancement et le volume des constructions, contribuer à la structuration urbaine de l'avenue ainsi que des voies secondaires : la rue Pasteur, l'avenue du Capitaine Glarner et la rue des Buttes Montmartre ;
- Les espaces à l'écart des axes participent par leur morphologie et leur gabarit à l'articulation avec le tissu existant.

### ***Valoriser les espaces libres***

L'un des objectifs du projet est de valoriser et renforcer les espaces libres et verts, de créer des espaces collectifs et de convivialité, de végétaliser le quartier à l'aide d'alignement d'arbres le long des axes structurants et d'aménager de percées visuelles vers les cœurs d'îlot depuis l'espace public.

Dans cette perspective :

- L'aménagement d'une place publique le long de l'avenue Gabriel Péri crée un espace de convivialité ;
- Les espaces verts réalisés en cœur d'îlots sont plantés et paysagers sous réserve des contraintes techniques. Ils créent des espaces d'aération et agrémentent les cheminements ;
- La traversée piétonne entre l'avenue du Capitaine Glarner et la Rue Pasteur, en cœur d'îlot, permet des circulations douces sécurisées et confortables ;
- Des percées visuelles vers les cœurs d'îlots libres et verts agrémentent les cheminements et valorisent ces cœurs d'îlot en les rendant visibles depuis l'espace public ;
- Des alignements d'arbres existants sur la Rue La Fontaine participent à la végétalisation du quartier.
- Le maintien des cœurs d'îlot ne fait pas obstacle d'éventuels redents de constructions à l'intérieur des îlots.



## 4 SCHEMA DES ORIENTATIONS

A - Réhabilitation et construction d'immeubles à dominante d'habitat accompagnée, en rez-de-chaussée, d'activités commerciales et de services.

- Réorganisation du front bâti le long de l'avenue Gabriel Péri à l'alignement de l'avenue ou de la place

- La volumétrie des constructions donnant sur l'avenue Gabriel Péri est au maximum de R+6+attique, tout en conservant un épannelage non uniforme.

B - Les constructions en cœur d'îlot ont un gabarit maximum de R+3 pour s'harmoniser, au mieux, au tissu existant.

C - Dominante d'activités tertiaires

Constitution d'un front bâti non continu le long du boulevard périphérique. La volumétrie des constructions le long du boulevard périphérique est au maximum de R+8 à l'Est de l'avenue G. Péri et R+7 à l'Ouest. Elle se réduit à un gabarit maximal de R+5 le long de la rue La Fontaine afin d'être en articulation avec le tissu existant.

