3-3

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°5

> SECTEUR DES ENTREPÔTS ET MAGASINS GÉNÉRAUX DE PARIS (EMGP) À AUBERVILLIERS ET 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 3

3 LES ORIENTATIONS 4

3.1 De nouvelles continuités 4

3.1.1 Une composition urbaine appuyée sur le tracé du tramway 4

3.1.2 Une trame viaire structurante et ouverte au public 4

3.2 Développer la pleine terre et créer des espaces verts ouverts au public 4

3.2.1 Espaces de pleine terre : objectifs quantitatifs et modalités de mise en œuvre 5

3.2.2 Répartition spatiale et superficie des espaces de pleine terre 5

3.3 Une programmation économique mixte, encourageant le développement d'activités créatives 6

3.3.1 Programmation d'ensemble 6

3.3.2 Première phase opérationnelle 6

3.3.3 Mixité économique : objectifs quantitatifs et modalités de mise en œuvre 6

3.3.4 Répartition spatiale des activités non tertiaires 7

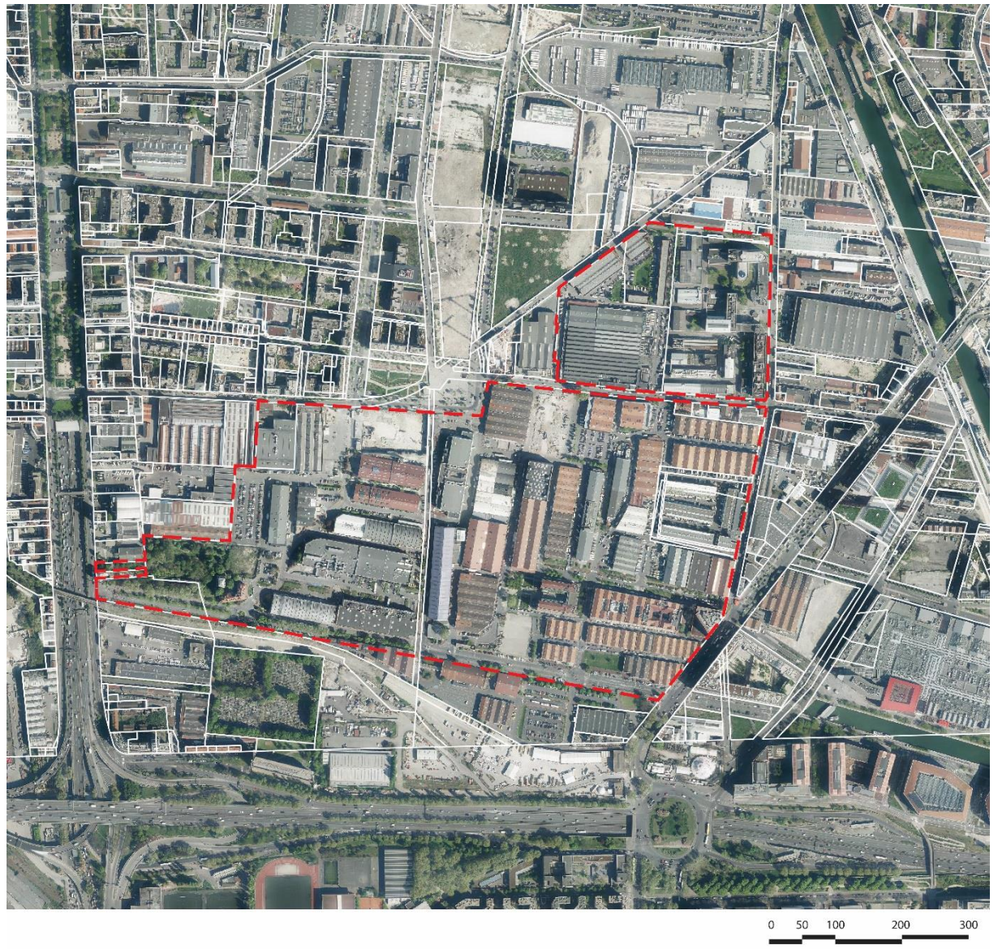
3.4 Valoriser la mémoire industrielle 7

3.4.1 Intégrer la dimension mémorielle du site aux principes d'aménagement 7

3.4.2 Valoriser les bâtiments de l'époque industrielle 7

3.5 Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation 8

1 CONTEXTE ET ENJEUX



Plan de situation (Cadastre 2017, ortho photo 2017)

Les *Entrepôts et Magasins Généraux de Paris* (EMGP) forment un vaste parc d'activités économiques situé sur les communes d'Aubervilliers et Saint-Denis.

Cette partie du secteur de la Plaine, au sud du territoire de Plaine Commune, concentre de forts enjeux d'aménagement urbain. De nombreux projets de rayonnement métropolitain sont engagés à proximité des EMGP, tels que le campus universitaire Condorcet, la ZAC Nozal-Front Populaire et la ZAC Canal côté Plaine Commune et les projets autour de la porte d'Aubervilliers et du secteur de l'évangile – chapelle charbon côté Paris.

L'accessibilité du site par les transports collectifs a été renforcée par le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à la Place du Front Populaire à Aubervilliers. Ce renforcement se poursuivra avec la poursuite du prolongement de la ligne 12 vers la mairie d'Aubervilliers et la création de la branche Sud du tramway T8 jusqu'à la gare Rosa Parks à Paris. L'accessibilité routière est assurée, à grande échelle, par la proximité du boulevard périphérique au Sud et de l'autoroute A1 à l'Ouest. L'aménagement des berges du canal de Paris jusqu'à Saint-Denis constitue enfin un facteur d'accessibilité pour les modes actifs.

Cette situation, au cœur de grands projets d'aménagement et de transports du Nord Est Métropolitain, constitue un accélérateur des mutations urbaines.

Historiquement dédié aux activités, en particulier industrielles, le site des EMGP intègre désormais des activités économiques plus diversifiées au sein du Parc des Portes de Paris. Il s'agit essentiellement de bureaux, de studios d'enregistrement au centre dans la partie l'Ouest, et de commerces de gros dans la partie Est.

Plusieurs bâtiments caractéristiques de l'époque industrielle, anciennement des entrepôts et magasins industriels adaptés aux activités agroalimentaires et industrielles de l'époque, subsistent. Ces bâtiments administratifs, magasins à grains, à farine et alcools, ateliers ou chaufferies possèdent une grande valeur symbolique liée à la mémoire de la Plaine industrielle. Certains revêtent en outre un intérêt patrimonial sur le plan architectural.

Les principaux enjeux urbains liés à l'aménagement du Parc des Portes de Paris des EMGP sont les suivants :

- Inscrire le site dans la dynamique de renouvellement urbain du Sud de Plaine Commune, en cohérence avec les opérations d'aménagement engagées et en affirmant une grande exigence de qualité urbaine et environnementale ;
- Faire des EMGP un pôle d'attractivité à l'échelle métropolitaine et un élément moteur du territoire en matière d'innovation, de culture et de création, reliant le sud de Plaine Commune à *l'Arc de l'Innovation* de la ville de Paris.
- Intégrer le Parc à son environnement urbain proche et tirer parti de son aménagement pour composer une couture urbaine entre Plaine Commune et Paris ;
- Poursuivre le développement du Parc reposant sur le maintien de sa vocation économique, dans une logique de mixité entre les bureaux et d'autres activités ;
- Renforcer la végétalisation du site et sa fonction écologique, en lien avec la trame verte et bleue territoriale ;
- Valoriser le patrimoine bâti de l'histoire industrielle et la mémoire des usages passés du site.

En outre, l'aménagement du secteur doit contribuer à :

- Accompagner le développement de la ligne 8 du tramway par la constitution d'un front bâti plus dense et plus mixte le long de son parcours ;
- Créer des lieux de vie urbaine et d'aménités au cœur du parc d'activités, en s'appuyant sur une nouvelle trame d'espaces viaires et d'espaces verts ouverts au public ;
- Affirmer la vocation innovante, d'ouverture sur la ville et d'une conception nouvelle des activités du Parc des EMGP, en s'inscrivant notamment dans le volet « Territoire des cultures et des créations » du projet de territoire de Plaine Commune.
- 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.)

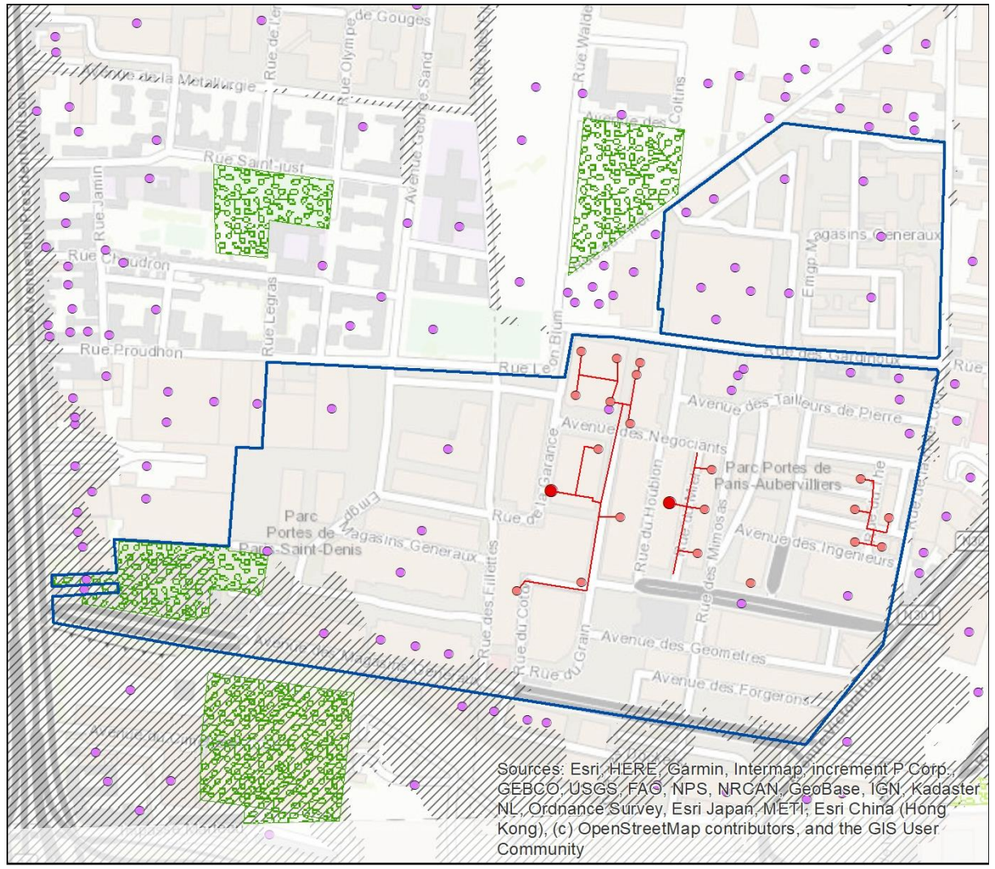
2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce secteur stratégique de 38,5 ha est situé à l'interface entre plusieurs sites de projet : la ZAC Nozal-Front Populaire, la ZAC Canal, le Campus Condorcet, le réaménagement de la Porte de La Chapelle ou le secteur de projet du Pont de Stains. Il est traversé par le futur prolongement du tramway T8 de la Porte de Paris à Rosa Park. Anciennement dédié aux activités industrielles susceptibles d'avoir occasionné des pollutions des sols, il s'est diversifié et accueille désormais, au sein du Parc d'activité des Portes de Paris, des bureaux, studios d'enregistrement, commerces de gros… Quelques bâtiments d'activité historiques y subsistent. Hormis un square

à l'ouest du secteur, constituant un noyau secondaire de la trame verte locale, la végétation y est peu présente. Cependant, le secteur est encadré par plusieurs noyaux et a donc une importance stratégique pour la trame verte locale. Enfin, il comporte un réseau de chaleur local.

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

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



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

3 LES ORIENTATIONS

Le périmètre d'OAP représente 38,9 hectares et porte principalement sur la partie des EMGP dénommée Parc des Portes de Paris.

3.1 De nouvelles continuités

3.1.1 Une composition urbaine appuyée sur le tracé du tramway

Le projet d'aménagement s'appuie sur la réalisation de la branche Sud du tramway T8 reliant la gare RER Rosa Parks de Paris à la Porte de Paris à Saint-Denis. Au sein du Parc des EMGP, le tramway passera par l'avenue des Magasins Généraux et la rue des Fillettes. Un arrêt est prévu sur l'avenue des Magasins Généraux.

L'aménagement du site devra contribuer à faciliter l'insertion du tracé du tramway et à valoriser la présence de cette infrastructure. Le tracé du tramway constituera l'un des supports de la composition de l'aménagement urbain du parc d'activités.

Le renforcement de la desserte par les transports collectifs permettra la diminution de la présence de l'automobile et la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Au-delà de l'axe du tramway, c'est donc l'ensemble du projet d'aménagement qui devra favoriser le recours aux modes actifs, par la création d'espaces publics adaptés et agréables, et par une programmation attractive notamment le long du tramway et en rez-de-chaussée des immeubles.

3.1.2 Une trame viaire structurante et ouverte au public

Une nouvelle trame d'espaces ouverts au public sera définie selon une hiérarchie et une organisation nouvelle afin de tisser des liens entre les communes de Saint-Denis, Aubervilliers et Paris. Cette nouvelle trame viaire sera végétalisée progressivement.

Les voies suivantes en constitueront les axes principaux :

- L'avenue des Magasins Généraux, principal axe Est-Ouest traversant le site. Elle accueillera dans sa partie Est un arrêt du tramway T8 ;
- La rue des Fillettes, permettant de faire le lien entre Saint-Denis, Aubervilliers et Paris, accueillant le tramway T8 et les modes actifs, et se prolongeant au sein du secteur de la Gare des Mines à Paris ; elle jouera un rôle essentiel pour connecter l'espace vert central et la place du front populaire ; La rue des Céréales, dans le prolongement de l'avenue George Sand, constituera le principal axe routier Nord-Sud traversant le site.

Dans le prolongement de la rue des Fillettes, un franchissement du périphérique est prévu à terme afin de renforcer la liaison vers Paris.

3.2 Développer la pleine terre et créer des espaces verts ouverts au public

Le projet d'aménagement comportera la création de plusieurs espaces végétalisés, à minima 2,5 ha nouveaux, qui contribueront à la qualité de vie des usagers du quartier, à la réduction de l'îlot de chaleur urbain et au renforcement de la biodiversité. Ces espaces sont repérés sur le schéma d'OAP. Une forte qualité paysagère et écologique sera recherchée.

3.2.1 Espaces de pleine terre : objectifs quantitatifs et modalités de mise en œuvre

A l'échelle du périmètre d'OAP, le projet d'aménagement comportera la création de **20% d'espaces végétalisés de pleine terre au minimum.**

Ce taux et cette surface d'espaces végétalisés de pleine terre correspondent au projet d'aménagement global à terme. Ils seront donc atteints à l'issue du projet d'aménagement. Les demandes d'autorisation successives liées aux projets des différents lots devront être compatibles avec cet objectif à terme, sans jamais remettre en cause la possibilité de l'atteindre.

Toutefois, chaque programme immobilier devra comporter **au minimum 10% d'espaces végétalisés de pleine terre.** Ce minimum de 10 % ne s'appliquera pas dans deux cas de figure :

- Dès lors qu'un programme immobilier intègre une surface de plancher d'activités non tertiaires, l'addition de cette surface au calcul minimum des 10 % d'espaces végétalisés de pleine terre est facultative
- Dès lors qu'un programme immobilier concerne une construction à préserver identifiée au plan de l'OAP, le minimum de 10% d'espaces végétalisés de pleine terre est facultatif si la préservation est incompatible avec l'objectif de pleine terre recherché.

3.2.2 Répartition spatiale et superficie des espaces de pleine terre

Les espaces suivants seront pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces végétalisés de pleine terre répondant à l'objectif défini ci-dessus :

- Quatre espaces verts principaux ouverts au public, localisés sur le schéma d'OAP :
  - Un espace vert central situé à l'angle de l'avenue des Magasins Généraux et de la rue des Fillettes : 1,5 hectares minimum ;
  - Le square de Saint-Denis existant situé à l'Ouest du site (1,1 hectare), dont une meilleure accessibilité et un meilleur aménagement seront recherchés ;
  - Un nouvel espace vert d'environ 0,5 hectare au minimum sera aménagé dans la partie Est du parc des Portes de Paris ; sa localisation exacte sera à préciser dans le cadre du projet.
  - Un nouvel espace vert d'environ 0,5 hectare au minimum sera aménagé dans la partie du site située au nord de la rue des Gardinoux, dans l'hypothèse d'une mutation de cette partie des EMGP. Sa localisation exacte sera à préciser dans le cadre du projet.
- Les autres espaces végétalisés ouverts au public :
  - Les espaces végétalisés de la « place du Village »
  - Les noues aménagées le long des principaux axes paysagers. En particulier, de larges noues borderont l'avenue des Magasins Généraux et la rue des Fillettes afin de collecter les eaux pluviales et de permettre leur infiltration naturelle.
- Les voies privées paysagées ;
- Les cœurs d'îlots végétalisés. Au moins un tiers de leur surface, par lot, devra être plantée par une végétation dense ne pouvant être piétinée.

Pour l'application du présent chapitre, la définition des espaces végétalisés de pleine terre à utiliser est celle figurant dans la Partie 1 du règlement du PLUI (« Définitions et dispositions applicables à toutes les zones »).

***Les orientations ci-dessus se substituent aux dispositions du règlement de zone** relatives aux coefficients d'espace végétalisé et de pleine terre. Les autres dispositions du Chapitre 3 de la Partie 1 du règlement du PLUI et du Chapitre 3 du règlement de zone sont applicables, et notamment :*

- *Le coefficient de compensation de la pleine terre ;*
- *Le coefficient de densité végétale.*

3.3 Une programmation économique mixte, encourageant le développement d'activités créatives

3.3.1 Programmation d'ensemble

Les principes programmatiques à mettre en œuvre reposent sur l'affirmation de la vocation de parc d'activités innovant, ouvert sur la ville, phare du territoire de la culture et de la création et de conception nouvelle, comprenant les éléments suivants :

- l'intégration d'une programmation économique dédiée aux activités créatives, innovantes et aux pratiques culturelles ;
- l'accompagnement du tracé du tramway T8 par le développement de rez-de-chaussée actifs, notamment sous la forme d'activités commerciales et de services, de restaurants, d'équipements, de lieux d'animation urbaine ;
- le développement de la logistique urbaine ;
- le renforcement des activités du secteur audiovisuel, notamment dans le secteur « Ouest Céréales » ;
- la reconstitution éventuelle des surfaces de commerce de gros existantes, en vue de leur modernisation.

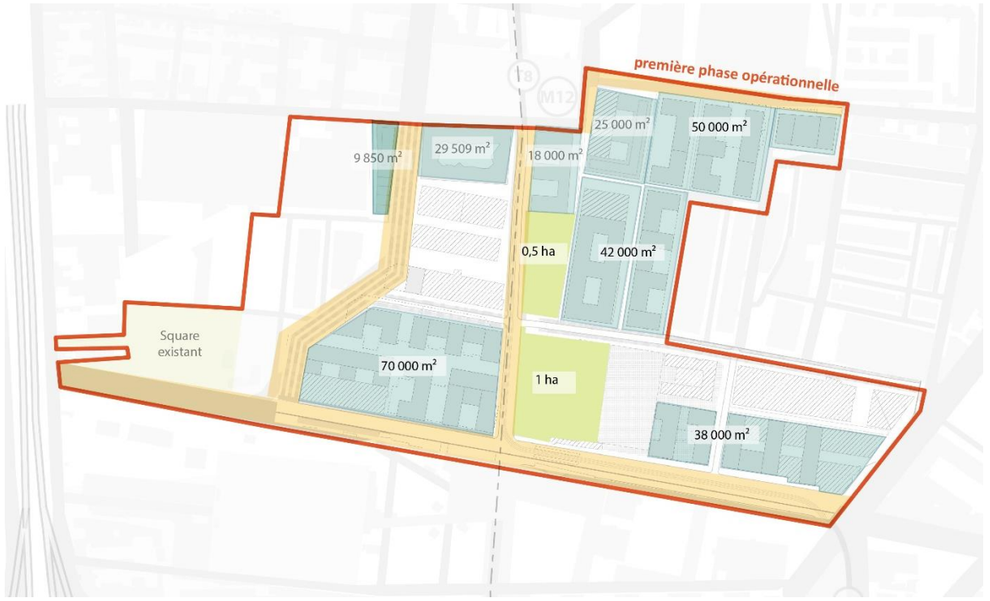
La dominante programmatique à rechercher dans chaque partie du site est indiquée sur le schéma général d'OAP.

3.3.2 Première phase opérationnelle

La 1ère phase opérationnelle du projet, repérée sur le schéma d'OAP, porte sur une programmation mixte d'environ 282 000 m² de surface de plancher nouvelle.

Elle permettra la réalisation de programmes de bureaux, d'activités culturelles et créatives, services, commerces et hôtellerie, logistique urbaine, et de lieux d'animation liés à ces différentes fonctions. Elle pourra également comporter des surfaces dédiées exclusivement à la reconstitution de certains commerces de gros existants, en vue de permettre la modernisation progressive du site.

Concernant spécifiquement la première phase opérationnelle, la répartition prévisionnelle des constructibilités est précisée sur le schéma ci-dessous.



Plan de répartition prévisionnelle des constructibilités et des principaux espaces verts dans le périmètre de la première phase opérationnelle (en m² de surface de plancher).

3.3.3 Mixité économique : objectifs quantitatifs et modalités de mise en œuvre

Afin de répondre aux enjeux de diversité économique dans le cadre de l'aménagement du secteur, un objectif quantitatif est défini en matière d'activités non tertiaires à développer.

Dans le périmètre de la première phase opérationnelle (repéré sur le schéma d'OAP), **au minimum 20% des surfaces de plancher des constructions nouvelles ou réhabilitées devront porter sur des activités non tertiaires.**

Ce taux et cette surface de plancher d'activités non tertiaires correspondent au projet d'aménagement global à terme. Ils seront donc atteints à l'issue du projet d'aménagement. Les demandes d'autorisation successives liées aux projets des différents lots devront donc être compatibles avec cet objectif à terme, sans jamais remettre en cause la possibilité de l'atteindre.

Les sous-destinations suivantes seront prises en compte dans le calcul de la part d'activités non tertiaires :

Destinations (R.151-27)	Sous-destination (R.151-28) pouvant être prise en compte dans le calcul de la part des activités non tertiaires
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et services publics **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacle • Les équipements sportifs • Industrie • Centres de congrès et d'exposition

Les activités de logistiques peuvent également être prises en compte dans le calcul de la part d'activités non tertiaires, dès lors que cette activité est compatible avec les principes programmatiques cités au 2.3.1.

3.3.4 Répartition spatiale des activités non tertiaires

Les programmes ou parties de programmes non tertiaires devront être localisés en priorité :

- Autour du tracé du tramway T8 et de l'espace vert central, notamment sous la forme d'immeubles mixtes et de rez-de-chaussée actifs, identifiés sur le schéma d'OAP. Ces rez-de-chaussée actifs seront impérativement occupés par les fonctions non tertiaires listées ci-dessus, à l'exception des parties communes et accès des immeubles. Les rez-de-chaussée des constructions concernées par des rez-de-chaussée actifs seront implantés à l'alignement. Ces rez-de-chaussée contribueront à l'animation de la rue des Fillettes, de l'avenue des Magasins Généraux, de la place du Front Populaire et de la « Place du Village ».
- Dans les bâtiments patrimoniaux identifiés (cf. partie II.4 ci-après).
- A l'ouest de la rue des Céréales, où la présence des studios d'enregistrement sera préservée et confortée.

Les types d'activités actuelles, situées à l'est des EMGP et identifiées au plan de l'OAP, devront être conservés tant que la première phase opérationnelle ne sera pas réalisée.

Pour l'application du présent chapitre, la définition des destinations et sous-destinations des constructions à utiliser est celle figurant dans la Partie 1 du règlement du PLUI (« Définitions et dispositions applicables à toutes les zones »).

***Les orientations ci-dessus complètent les dispositions du règlement de zone** relatives aux destinations des constructions et usages du sol.*

3.4 Valoriser la mémoire industrielle

3.4.1 Intégrer la dimension mémorielle du site aux principes d'aménagement

Plusieurs objectifs sont définis afin de préserver et mettre en valeur le passé industriel du lieu :

- Assumer l'héritage industriel du site en considérant ce patrimoine comme un levier économique et culturel
- S'appuyer sur les principes d'implantation des bâtiments existants pour définir le tracé de la future trame viaire
- Valoriser l'inscription paysagère des éléments patrimoniaux
- Favoriser l'implantation d'activités créatives, culturelles et artisanales pour la réhabilitation des bâtiments
- Inscrire les bâtiments patrimoniaux identifiés dans une démarche environnementale et écologique à long terme.

3.4.2 Valoriser les bâtiments de l'époque industrielle

La mutation, la programmation et les usages envisageables seront adaptés en fonction de la qualité des bâtiments industriels existants.

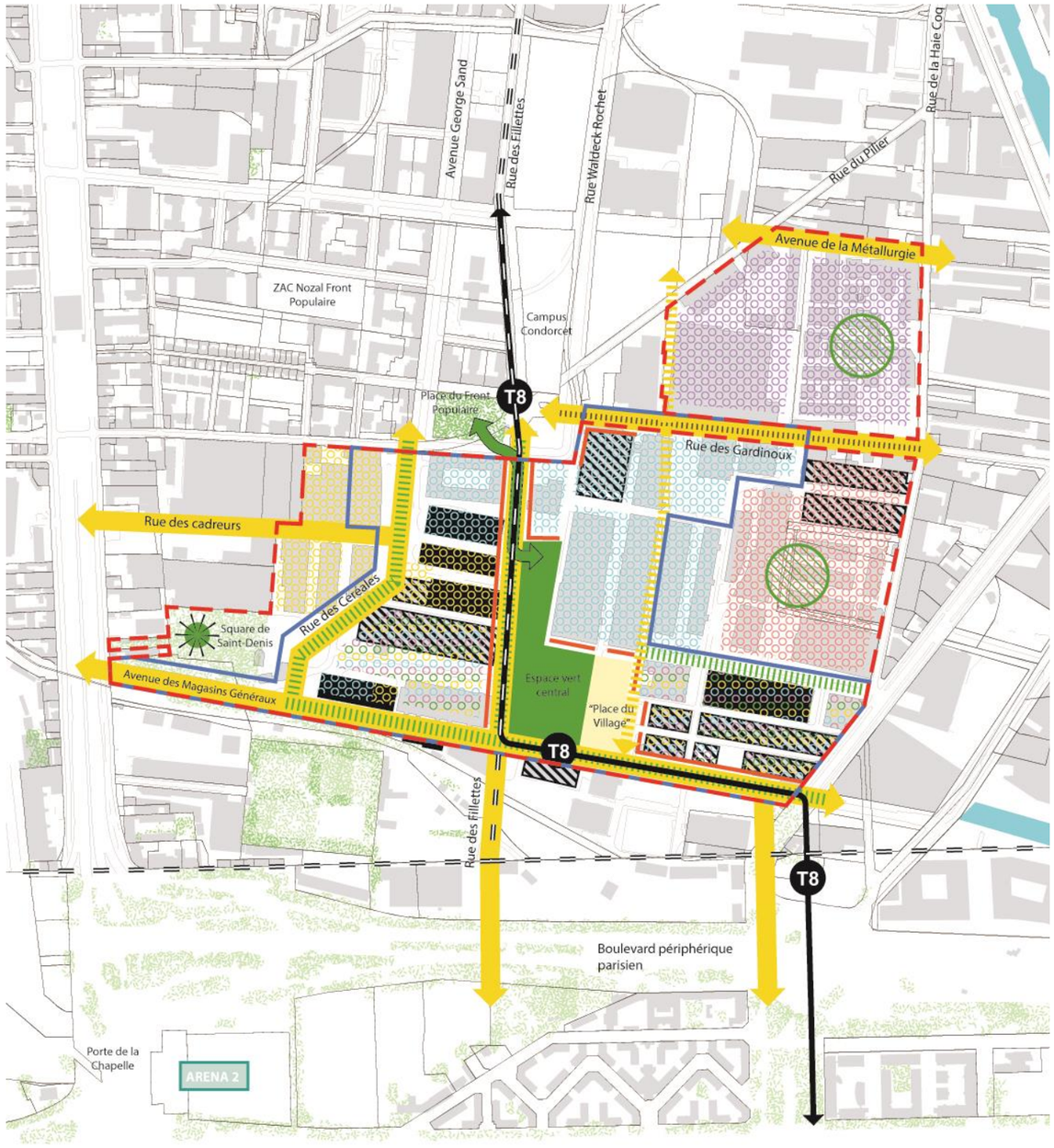
1- Le bâti industriel à conserver

Les bâtiments emblématiques de la période industrielle, repérés sur le schéma d'OAP, seront conservés. Il s'agit par exemple de l'ancien magasin à grain dont la façade principale en moellon, en front continu sur l'avenue des Magasins généraux, constitue un repère spatial fort ; ou encore des magasins à alcools bâtis en pierre meulière issue de carrières locales et intégrant une charpente métallique rare.

2- Les éléments de mémoire industrielle à intégrer

D'autres bâtiments (repérés sur le schéma d'OAP) ne présentent pas un intérêt d'ensemble mais comportant des éléments architecturaux industriels dont les caractéristiques sont à préserver en raison de leur intérêt. Il s'agit par exemple de parties de façades, modénatures ou menuiseries, en encore d'une volumétrie spécifique. **Ces éléments seront intégrés à la conception des projets architecturaux nouveaux**. Ces derniers pourront intégrer les éléments issus des bâtiments existants mais également en réinterpréter l'esprit et la volumétrie, afin de préserver l'échelle et la composition héritée de la période industrielle. Ils pourront aussi prendre la forme d'extensions, surélévations ou de réinterprétations contemporaines.

3.5 Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP - EMGP

PROGRAMMATION

- Programmation mixte (activités culturelles, équipements, bureaux, logistique, ..)
- Programmation mixte à dominante tertiaire
- Programmation à dominante d'activité culturelle, artisanale et créative
- Maintien du type d'activités actuel tant que la première phase opérationnelle n'est pas réalisée
- Activités économiques
- RDC actif
- Bâti industriel caractéristique à préserver
- Elément de mémoire industrielle à intégrer au projet

TRAME VIAIRE ET VEGETALISATION

- Voie destinée à devenir publique
- Voie ou passage dont la localisation reste à définir
- Voie requalifiée et élargie
- Place ou parvis paysagé
- Principe de localisation d'un espace végétalisé de pleine terre ouvert au pubic
- Nouvel espace végétalisé de pleine terre ouvert au public
- Continuité paysagère, éventuellement bordée par une large noue
- Recherche d'une cohérence paysagère
- Améliorer l'accessibilité et les qualités paysagères du lieu

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Tracé Tramway T8
- T8 Station Tramway T8

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Végétation existante
- Bâti existant
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de 1ère phase opérationnelle
- ARENA 2 Projet Arena 2

0 50 100 200