



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°24

> SECTEUR STRASBOURT SAINT-REMY A SAINT-DENIS

Projet de PLUi – Dossier d'arrêt – Conseil de territoire du 19 mars 2019



SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET ENJEUX	3
2	LES ORIENTATIONS	3
2.1	Affirmer un front bâti animé sur la rue de Strasbourg	3
2.2	Apaiser le cœur d'ilot et le rendre accessible.....	3
2.3	Programmation	3
2.4	Schéma des orientations d'aménagement et de programmation.....	4

1 CONTEXTE ET ENJEUX



Plan de situation (Cadastre 2017, ortho photo 2017)

Le secteur Strasbourg Saint-Rémy, d'une superficie de 6000 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 ;
- 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
- 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.

2 LES ORIENTATIONS

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 exigés à partir de 7000m² de surface de plancher de logement).

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

2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

