OAP SECTORIELLE N°1

SECTEUR DU CAMPUS CONDORCET A AUBERVILLIERS

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION DU PLUi APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine Commune Grand Paris

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2

1.1 Contexte urbain : un campus en plein essor, symbole du rayonnement de la Plaine..... 2

1.2 Contexte environnemental : un site en transition dans lequel la biodiversité se développe 2

1.3 Objectifs d'aménagement..... 4

2 LES ORIENTATIONS..... 5

2.1 Créer des espaces publics qualitatifs et apaisés..... 5

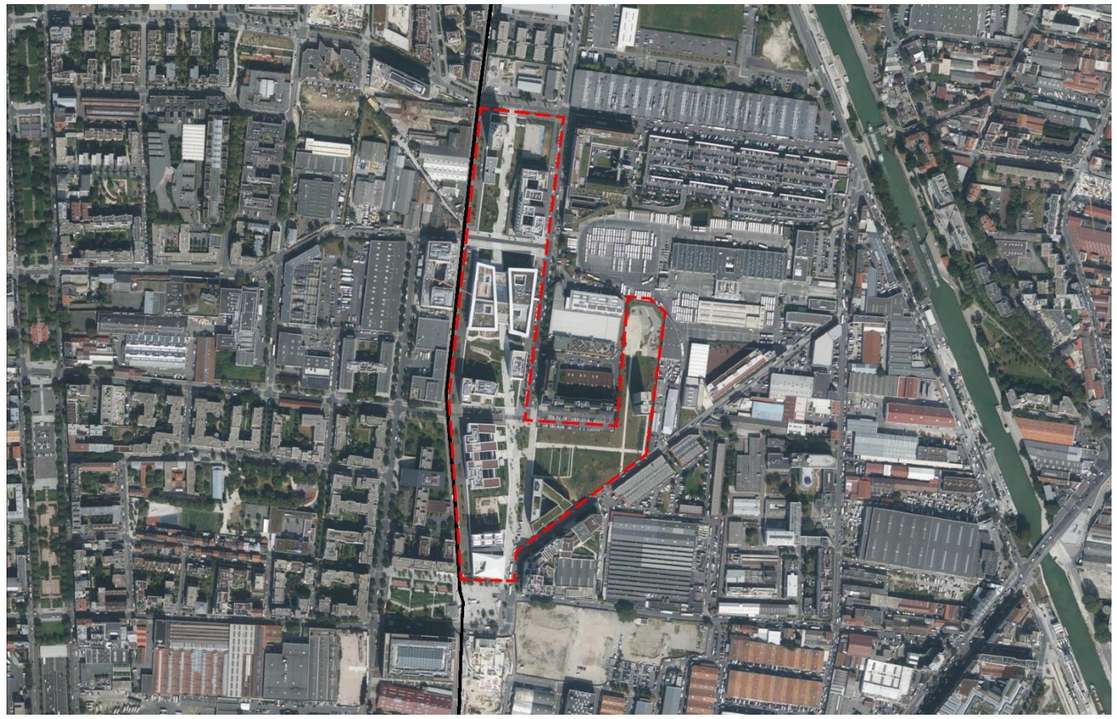
2.2 Aménager un campus dynamique ouvert sur la ville et le quartier en transformation..... 6

2.3 Affirmer la vocation écologique du site et accompagner sa renaturation 6

2.4 Intégrer des nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet..... 6

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 7

1 CONTEXTE ET ENJEUX



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2021

1.1 Contexte urbain : un campus en plein essor, symbole du rayonnement de la Plaine

Le Campus Condorcet constitue l'un des cinq premiers pôles mondiaux en sciences humaines et sociales. Il accueille à une forte proportion de doctorants étrangers et de chercheurs invités dans une dynamique d'échanges dans le cadre d'initiatives et de programmes internationaux ; il est emblématique d'une nouvelle génération de Campus du 21ème siècle où la dimension internationale comme la composante numérique sont particulièrement développées.

A l'échelle de la métropole, le Campus Condorcet s'inscrit dans la dynamique du Grand Paris, au titre duquel il a été labellisé au printemps 2012, et tout particulièrement dans celle du Territoire de la culture et de la Création. Il participe par son arrivée et sa structure trans-périphérique au renforcement du maillage universitaire du territoire du nord-est parisien, déjà marqué par la présence des Universités Paris 8 et Paris 13, l'installation des Archives du Ministère des Affaires Etrangères à La Courneuve, des Archives Nationales à Pierrefitte, la présence du CNAM, et la réalisation de la Maison des Sciences de l'Homme Paris-Nord à Saint-Denis face au futur Campus Condorcet.

Le projet a été fondé par dix membres dont quatre universités (Paris 1, Paris 3, Paris 8, Paris 13), trois écoles (l'EHESS, l'ENC, l'EPHE) et trois organismes de recherche (le CNRS, le FMSH et l'INED). Ils ont été rejoints en janvier 2018 par l'Université Paris-Nanterre. Le Campus est piloté par l'Etablissement Public Campus Condorcet auquel la ville d'Aubervilliers et l'Etablissement public territorial Plaine Commune sont associés.

Le Campus Condorcet est donc un projet d'aménagement majeur pour le territoire de Plaine Commune et le Nord métropolitain dans son ensemble. Il représente près de 150 000m² de SDP localisé sur deux sites : à Aubervilliers (près de 130 000m² de SDP) et à Paris - Porte de la Chapelle (20 000m² de SDP). Entre 2019 et 2021, plus de 95 000m² de SDP ont été déjà livrés sur le campus d'Aubervilliers. 20 000m² de SDP sont en cours de construction sur le site parisien de Porte de la Chapelle.

Le site principal du Campus Condorcet, d'une superficie de 8,3 hectares, est situé dans la Plaine Saint-Denis à Aubervilliers. Le site est accessible par la ligne 12 du métro (Front Populaire) et le RER B (La Plaine – Stade de France). Le Campus sera desservi à terme par deux stations du T8 Sud dans la rue des Fillettes. Le Campus Condorcet, dédié aux sciences humaines et sociales, rassemblera à terme plus de 15 000 personnes dont 4 600 doctorants. 451 logements étudiants ont été réalisés dans le cadre du projet.

1.2 Contexte environnemental : un site en transition dans lequel la biodiversité se développe

Bien que le site ait fait l'objet de la création d'espaces verts lors de sa première phase, celui-ci se situe dans la zone de Plaine Commune la plus carencée en mètres carrés d'espaces verts accessibles par habitant. Il est impacté de manière modérée à forte, particulièrement à l'est, par l'effet d'îlot de chaleur urbain, malgré la proximité relative du canal, qui peut être un soutien pour le rafraichissement du secteur. Malgré tout, la situation a été améliorée avec le développement de nombreux espaces de pleine terre.

Le site présente un fort enjeu pour la trame verte et bleue. Il possède un noyau secondaire de biodiversité identifié dans l'actualisation de 2024 de cette dernière, entre la rue du Pilier et la rue Waldeck Rochet. Celui-ci est issu de nombreux remaniements des terrains au fur et à mesure de la conception du projet. Il permet de relier à pied la résidence étudiante à l'îlot 5. Est à souligner également l'absence de continuité écologique au sein même du secteur et la nécessité de recréer des espaces de nature de loisir ou refuges, mais aussi le besoin de se raccrocher au canal Saint-Denis, qui pourra être vecteur d'une plus grande biodiversité et d'un meilleur accès à la nature.

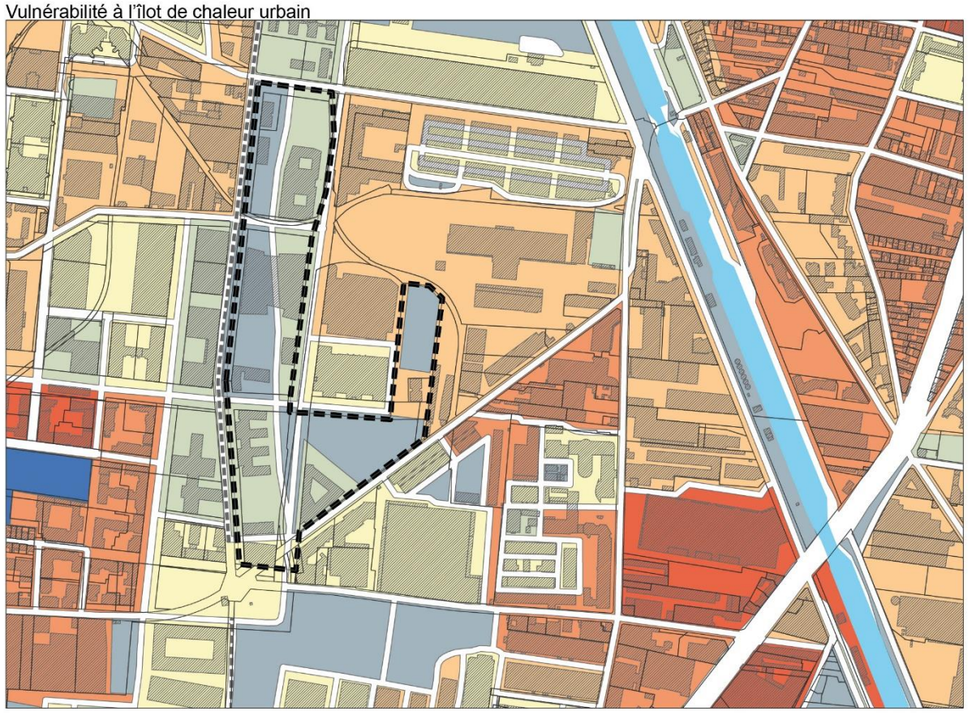
Se situant dans la zone la plus urbanisée du territoire, et anciennement industrielle, le site est soumis au risque de pollution des sols, mais aussi de ruissellement des eaux en lien avec l'artificialisation des sols. Le campus n'est pas situé dans les périmètres de vigilance au titre de la qualité de l'air et au titre du bruit. Cependant, comme pour l'ensemble du territoire une vigilance peut être apportée à ces sujets du fait des risques importants enregistrés en Île-de-France.

Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Faible	Faible	Faible	Fort	Faible	Fort	Moyen	Faible

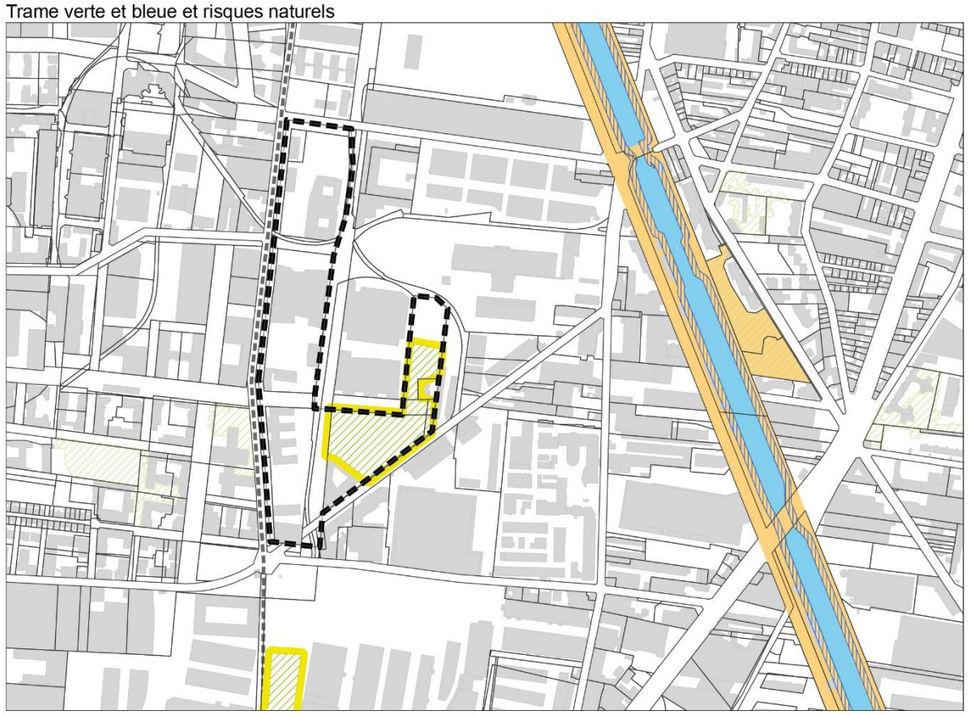
Enjeux environnementaux du site Campus Condorcet et de ses environs

Pollutions présumées ou avérées

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



Trame verte et bleue et risques naturels



0 200 Mètres

périmètre de l'OAP sectorielle

Pollutions présumées ou avérées

Air

- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
- bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
- bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)

Bruit des transports

- route
- fer
- PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
- terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

retrait gonflement des argiles

- faible
- moyen
- fort

- SUP I1 : Servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz

Trame verte et bleue et risques naturels

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés et projetés des rus
- Seine et canal et plans d'eau
- marges de recul inconstructibles de la seine (15 mètres)
- marges de recul inconstructibles du canal (10 mètres)
- marges de recul inconstructibles obligatoires des rus (5 mètres)
- marges de recul inconstructibles conseillées des rus (15 mètres)
- zones humides
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

Vulnérabilité Nuit

- faible
- moyenne
- forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021
Date : septembre 2025

N

1.3 Objectifs d'aménagement

Le site du Campus s'organise autour du Cours des Humanités, l'épine dorsale du projet. Il constitue une continuité piétonne qui traverse le site du nord au sud et rattache les différentes séquences et institutions qui composent le campus. Les espaces extérieurs sont accessibles au public selon les horaires d'ouvertures du Campus. Le Forum, passage couvert au cœur de l'Humathèque (ex Grand Equipement Documentaire-GED), est un espace propice aux rencontres. Les espaces publics autour du Campus assurent les continuités nécessaires aux modes de déplacement actifs. Les espaces extérieurs du Campus et ses abords directs sont végétalisés, pour créer des îlots de fraicheur et mieux prendre en compte les impacts liés au changement climatique, ainsi que la nécessité d'améliorer l'accès à la nature en ville.

La Charte pour un campus urbain signée en 2013 stabilise les grands principes d'insertion urbaine du Campus dans le respect des objectifs de développement durable fixés par le territoire de Plaine Commune et la ville d'Aubervilliers. Il est demandé aux signataires de porter une attention particulière :

1. à la cohérence d'ensemble du projet et des espaces publics qui l'accompagnent, à la qualité des usages transitoires des espaces non construits, et à l'entretien et à la sécurité des espaces privés du Campus, dont certains ouverts à certaines heures à tous ;
2. à la qualité, architecturale, paysagère, urbaine et environnementale des réalisations ;
3. au respect de la politique menée par les collectivités en faveur du développement durable ;
4. aux actions d'accompagnement concernant le logement ;
5. à l'inscription du Campus dans les objectifs du contrat de développement territorial et à sa contribution au développement du territoire.

Ainsi, l'un des enjeux majeurs du Campus est l'accueil des établissements porteurs de ce projet et leur bonne insertion dans la ville, favorisant la création d'un véritable quartier universitaire tout en participant à l'amélioration de la qualité environnementale de la ville alentour.

La situation urbaine du campus se caractérise par la proximité, la mobilité et la mixité :

- proximité entre les bâtiments et les équipements du campus mais aussi proximité avec d'autres équipements d'enseignement supérieur et de recherche et surtout proximité avec la ville, son centre, ses services et ses habitants ;
- mobilité grâce à un réseau de transport en commun et à des distances adaptées qui permettent de profiter des services et de la vie culturelle d'une grande métropole, le tout dans un territoire dont la topographie favorise les modes de déplacement actifs de mobilités, notamment le long du canal Saint-Denis ;
- mixité car la ville, lieu d'habitat, de travail et de loisirs, lieu d'échanges et de brassage social, évite la situation d'un campus universitaire clos pour proposer un cadre de vie ouvert où les voisins peuvent être différents, où beaucoup d'usagers du campus habiteront à proximité et où les activités seront diverses.

L'évolution des thématiques de l'aménagement ces dernières années en matière de santé des populations, de lutte et d'adaptation au changement climatique, ou encore de développement de la biodiversité sont pleinement intégrées comme objectifs du projet. Cela passe notamment par le développement d'un maillage d'espaces végétalisés et de pleine terre, publics et privés, la réalisation de bâtiments intégrant les dernières normes environnementales, ou la constitution d'un projet autour d'une rue centrale piétonnisée.

2 LES ORIENTATIONS

2.1 Créer des espaces publics qualitatifs et apaisés

L'établissement public territorial de Plaine Commune s'est engagé dans une charte urbaine à accompagner l'arrivée de la phase 1 du Campus Condorcet en requalifiant les espaces publics qui bordent son site.

L'aménagement de la rue Fantani Touré dans le prolongement de l'avenue de la Métallurgie, l'apaisement de la rue Germaine Tillion, l'élargissement des rues Saint-Gobain et des Fillettes, la piétonnisation de la rue Waldeck entre la rue Fantani Touré et la rue du Pilier (dorénavant dénommé le Cours des humanités), ont ancré le Campus dans une trame d'espaces publics garantissant le confort et la sécurité des mobilités actives, l'apaisement des flux automobiles (zone 30 généralisée) et participant à la végétalisation de La Plaine.

Les espaces publics requalifiés ont amplifiés le « Campus-Parc » avec le maintien d'un maximum d'arbres, la plantation d'environ 120 arbres supplémentaires, et la création de longues noues plantées où la majorité des eaux pluviales sont gérées par ruissellement et infiltration directe. Un ensemble de points d'eau potable ont de plus été installés dans le périmètre du campus.

Ce nouveau mail (cours des Humanités) à l'interface du Campus et de la Ville a été conçu pour favoriser l'animation du secteur. Imaginé comme un lieu de rencontre, à terme le mail sera largement planté et ombragé, et proposera des espaces conçus comme des salons plantés, avec de nombreux bancs et assises entre de larges noues végétalisées. Les mobiliers seront pérennes et robustes afin de résister à une certaine intensité d'usage. Le mobilier, les installations et les aménagements devront répondre à une multiplicité d'utilisations et accompagneront l'évolution des besoins et des pratiques dans l'espace public. Autant que possible, le Cours des humanités sera désimperméabilisé et végétalisé. Le Campus Condorcet procédera également à des plantations d'arbres d'essences variées sur l'ensemble de son périmètre et notamment dans le jardin de l'îlot 2, afin de créer un îlot de fraîcheur.

Le campus Condorcet est implanté en recul de 12 mètres par rapport à la rue existante des Fillettes pour permettre la réalisation future du tramway T8. En attendant la concrétisation de ce projet de transport, l'EPT Plaine Commune a réalisé un aménagement provisoire qui a permis la mise en exploitation des premiers bâtiments du campus dès juin 2019.

En accompagnement de la phase 2 de réalisation du Campus, Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers prévoient le prolongement de la rue nouvelle Fantani Touré, de la rue Waldeck Rochet à la rue du Pilier, renforçant ainsi le lien du Campus Condorcet avec le canal Saint-Denis et le centre-ville d'Aubervilliers

Le complément de la trame viaire entre le Campus Condorcet et le canal Saint-Denis constitue un enjeu majeur de requalification du quartier, d'insertion urbaine de la phase 2 et de déploiement des continuités écologiques en lien avec le cours d'eau. A ce titre, l'aménagement d'une voie partant de la rue du Pilier vers le nord et longeant l'îlot 5 du Campus à l'est est souhaitable. Cet aménagement participera d'une ouverture possible sur la ville et le quartier en ouvrant des nouvelles opportunités urbaines pour l'îlot 5 du Campus Condorcet aujourd'hui enclavé en fond de parcelle.

La définition urbaine et paysagère donnée au site du Campus s'inscrira dans le territoire comme l'un des nouveaux espaces paysagers de la Plaine.

Plan général des réalisations – phase 1

Limite communale

Périmètre de l'OAP

Constructions réalisées - *1ère phase*

Espaces verts réalisés à conserver - *1ère phase*

Station de métro Front Populaire (ligne 12)

2.2 Aménager un campus dynamique ouvert sur la ville et le quartier en transformation

Aménager des formes urbaines ouvertes : A terme, l'ensemble bâti des phases 1 et 2 au sein du campus établira des formes urbaines ouvertes et variées. La qualité des rez-de-chaussée du Campus sera assurée par une continuité et une qualité de traitement des façades (transparence vers les cœurs d'îlots) notamment rue des Fillettes, rue Waldeck Rochet, rue Fantani Touré, rue Saint-Gobain et le long de la rue Germaine Tillon. Ils accueilleront principalement les espaces partagés du Campus (restaurants universitaires et administrés, brasserie ou commerce, librairie, salle de séminaires, salle de consultation des ouvrages, espaces associatifs et culturels etc.) qui contribueront autant à la vie universitaire du Campus qu'à l'affirmation du Territoire de la Culture et de la Création. L'opération assurera également une continuité visuelle entre les espaces publics à proximité et le campus.

Ouvrir le campus sur la ville et conforter sa position centrale au sein d'un territoire en mutation : Le rayonnement du Campus Condorcet au sein de l'intercommunalité est fort et la création de liens avec les projets d'aménagement voisins en cours et à venir sont encouragés (EMGP, ZAC Nozal Front Populaire, ZAC de la Montjoie, Maison des Sciences de l'Homme – Paris Nord, ZAC Canal, ZAC gare des Mines Fillettes).

La construction des bâtiments de la phase 2 pourra œuvrer à la projection du Campus vers le Canal Saint-Denis et le centre-ville d'Aubervilliers en ménageant des circulations et des porosités. La liaison avec la Place du Front Populaire est structurante. Le campus contribue dès la première phase, avec l'implantation du Centre de colloques, à qualifier la place et à structurer son image. De la même manière, la place et ses commerces qualifieront les abords du campus et sont facteurs d'animation.

2.3 Affirmer la vocation écologique du site et accompagner sa renaturation

Le Campus Condorcet participe notamment au développement de la nature en ville et au renforcement de la trame verte et bleue. Les espaces extérieurs sont végétalisés et plantés. Le développement des lots de la phase 2 confortera la qualité environnementale du site et la trame verte existante. Il s'agira notamment de se raccorder, autant que possible, au réseau de chaleur urbain.

Le Campus Condorcet inscrit son projet dans une optique **d'adaptation au changement climatique**, notamment par la maximisation des espaces de pleine terre, la végétalisation du Cours des humanités, la gestion gravitaire des eaux pluviales à ciel ouvert de manière à maximiser l'infiltration.

Le Campus Condorcet prendra également en compte **les axes identifiés au sein du plan de végétalisation et de rafraichissement de Plaine Commune :**

- au sein de l'opération, la rue Fantani Touré ;
- aux abords de l'opération : la rue du Pilier (sur laquelle la rue Fantani Touré sera prolongée), la rue des Cardinaux et la rue de Saint Gobain au nord. A plus large échelle, cet axe végétalisé sera affermi dans le prolongement de l'avenue de la Métallurgie et en lien avec l'espace végétalisé de la Maison des Sciences de l'Humain afin de créer une connexion est – ouest avec le canal. L'aménagement de ces voies participera à la mise en place du parcours de fraicheur par la plantation d'arbres de grand développement dans des conditions permettant d'assurer un bon développement de leur canopée (sol vivant, volume de terre permettant le développement racinaire, accès à l'eau non contraint, etc.).

Une attention particulière est portée à l'analyse des sources de pollutions des sols et aux réponses à apporter pour y remédier, dans un contexte post-industriel du secteur d'aménagement. Cette démarche est faite en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation Santé environnementale.

2.4 Intégrer des nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet

La programmation générale du Campus Condorcet prévoit la réalisation de locaux de recherche accompagnée d'un ensemble d'espaces et de services partagés.

La phase 1 du Campus Condorcet a été livrée progressivement depuis juin 2019 : le Centre de Colloques, des locaux mutualisés de recherche, les sièges de l'INED et de l'Etablissement Public Campus Condorcet, les restaurants universitaire et administratif, un pôle socio-médical, un espace associatif et culturel, un hôtel à projets, un hôtel avec un *faculty-club*. La bibliothèque de recherche en sciences humaines et sociales (l'Humathèque) ainsi que des locaux de recherche pour l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, ont été livrés à l'été 2021.

Au total, plus de 83.000 m² de surface de plancher d'équipements universitaires, ont d'ores et déjà été édifiés en 2020. Deux bâtiments comprenant 451 logements étudiants ont été construits lors de cette même phase.

La deuxième phase est en cours. Elle prévoit :

- sur l'îlot 1, à l'entrée nord du campus, la création du bâtiment devant accueillir l'École pratique des hautes études (et notamment son siège) et des locaux mutualisés Campus Condorcet (environ 8 000 m² de surface de plancher / capacité d'accueil d'environ 1600 personnes), avec une date prévisionnelle de livraison du bâtiment à début 2028 ;
- sur l'îlot 4, au sud, la construction, d'une part, du siège et des locaux d'enseignement et de recherche de l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS) et, d'autre part, des locaux nécessaires à l'hébergement des activités de la Fondation maison des sciences de l'homme (FMSH), pour un total d'environ 20 000m². A ce jour, la livraison est envisagée pour 2031.

L'optimisation du potentiel constructif du site – notamment par le désenclavement de l'îlot 5 – permettra au Campus, lors de la phase 2 de sa construction, d'intégrer les nouveaux besoins tout en respectant les orientations majeures de la Charte pour un campus urbain.

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

OAP - Campus Condorcet

ORGANISATION DU CAMPUS

- Constructions réalisées - *1ère phase*
- Emplacement des futures constructions - *2ème phase*
  Ilot 1 - Ecole Pratique des Hautes études / locaux mutualisés Campus Condorcet
  Ilot 4 - Siège et locaux de recherche / d'enseignement de l'EHESS et locaux de la Fondation Maison des Sciences de l'Homme
- Espace de développement du Campus - *phases 1 et 2*
- Prise en compte renforcée de la trame verte et bleue - *phases 1 et 2*
- Espaces verts réalisés à conserver - *1ère phase*
- Zone piétonne - Cours des humanités
- Elargissement de la rue des Fillettes pour le passage du T8
- Principe de continuité nord-sud Cours des humanités
- Liaisons est-ouest *(voies nouvelles ou requalifiées)*
- Principe d'aménagement de voie

ELEMENT DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- M 12 Station de métro Front Populaire (ligne 12)

PLAN DE VÉGÉTALISATION ET DE RAFRAÎCHISSEMENT

- Parcours de fraîcheur à planter / renforcer et à rafraîchir