OAP SECTORIELLE N°20

SECTEUR PLEYEL A SAINT-DENIS

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 : le carrefour Pleyel, un lieu phare et symbolique pour l'identification de Plaine Commune 2

1.2 Contexte environnemental : un site dense avec peu d'espaces de nature 2

1.3 Enjeux transversaux 4

2 LES ORIENTATIONS 5

Périmètre de l'OAP et secteurs identifiés 5

2.1 Une programmation mixte et attractive 6

2.1.1 Au nord, une programmation mixte à coloration hôtellerie et loisirs 6

2.1.2 Au sud, une programmation autour de l'habitat 6

2.1.3 Reconversion du bâti existant 6

2.2 Le futur quartier Pleyel : entre centralité urbaine et quartier apaisé 7

2.3 Une gestion vertueuse des mobilités 8

2.3.1 Une desserte des transports en commun stratégique 8

2.3.2 Centrales de mobilités et gestion des stationnements 8

2.4 La végétation des espaces publics 9

2.4.1 Un quartier frais et apaisé : espaces végétalisés et de pleine terre, parcours frais 9

2.4.2 Les espaces de pleine terre : aspects quantitatifs 10

2.5 Les qualités urbaines, architecturales et paysagères 11

2.5.1 La hauteur et la volumétrie des constructions 11

2.5.2 Performance énergétique 12

2.5.3 Raccordement au réseau de chaleur et de froid urbains 12

2.5.4 Matériaux 12

2.6 Sous-Secteur : LLP1 (en cours de réalisation) 13

2.6.1 Enjeux et contexte 13

2.6.2 LLP1 : le Parc 13

2.6.3 La hauteur et la volumétrie des constructions 13

2.7 Schéma général des orientations d'aménagement et de programmation 15

2.8 Santé Environnementale 16

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : le carrefour Pleyel, un lieu phare et symbolique pour l'identification de Plaine Commune

Le secteur Pleyel occupe une position stratégique à l'échelle de la ville de Saint-Denis, de Plaine Commune et de la Métropole du Grand Paris. Il est situé au carrefour de grands axes de communication desservant des pôles de développement majeurs de la métropole, notamment les autoroutes A1 et A86, ainsi que le faisceau ferré nord.

Longtemps marqueurs de coupure avec le reste du territoire dionysien, ces grandes infrastructures sont au cœur aujourd'hui de projets de restructuration et de création avec notamment la requalification de l'échangeur de l'A86 au nord du secteur, et la réalisation du Franchissement urbain Pleyel créant une liaison physique et support de mobilités au-dessus du faisceau ferré afin de relier les deux rives est-ouest du territoire.

Les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ont impulsé une première phase de mutation du quartier Pleyel avec l'arrivée de la gare Saint-Denis Pleyel. Avec cette première phase de développement urbain initiée pour accueillir les différents sites Olympiques implantés à proximité du secteur Pleyel (Village Olympique et Paralympique, Centre aquatique olympique et Stade de France notamment), l'enjeu majeur du quartier est de continuer sa mutation après les Jeux Olympiques et Paralympiques afin de développer un projet urbain attractif, qualitatif et qui répond aux différentes problématiques de ce secteur.

Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2024

1.2 Contexte environnemental : un site dense avec peu d'espaces de nature

Ce secteur stratégique de 12.9 hectares est situé autour d'une future plateforme d'échange entre différents moyens de transports en commun (4 nouvelles lignes de métro à la station Saint-Denis-Pleyel, la ligne 13 existante au Carrefour Pleyel et le RER D à Stade de France-Saint-Denis) et au débouché du Franchissement urbain Pleyel, futur pont reliant les deux extrémités du faisceau ferroviaire. La densification du secteur et sa dynamisation vise notamment à favoriser l'accès à ces transports en commun pour réduire les déplacements carbonés et favoriser la proximité.

Ce secteur bénéficie d'une excellente desserte en transports publics (métro, RER, autoroutes), mais ces infrastructures routières et ferrées majeures constituent autant de coupures urbaines et de sources de pollutions. Plusieurs axes sont concernés par des dépassements de seuils règlementaires en matière de pollution sonore et de vigilance en matière de qualité de l'air. Il s'agit des boulevards Anatole France et Ornano, des rues Francisques Poulbot, du Docteur Finot et du Landy, ainsi que du carrefour Pleyel.

Dans ce site dense dominent actuellement les activités économiques. Ces activités présentes et passées peuvent avoir occasionné des pollutions des sols. De nombreux sites sont identifiés par l'Etat comme susceptibles de conserver des traces de pollutions. Cela représente un risque en matière de pollution des eaux pluviales d'autant qu'au regard de l'imperméabilité du site, celles-ci ont tendances à ruisseler soit vers les réseaux d'évacuation, soit vers la Seine non loin.

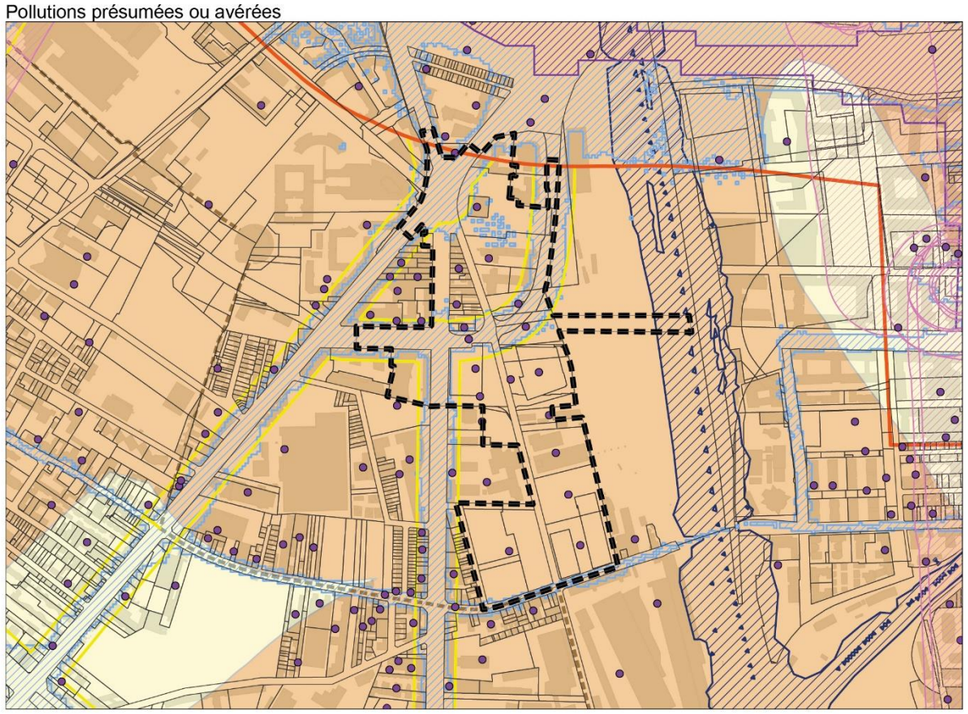
Cette imperméabilisation a tendance à amplifier l'effet d'îlot de chaleur urbain, qui reste malgré tout actuellement modéré. Cependant, cet effet modéré doit être relativisé du fait d'une faible présence de populations résidentes sur le secteur. Le risque est que celui-ci soit amplifié les années à venir avec le développement du quartier.

Le site ne possède pas d'espaces verts accessibles au public, mais le square de la rue de la Torpedo est implanté à proximité. Il n'y a pas de carence en accessibilité, mais la situation écologique est globalement insatisfaisante sur le secteur. Cinq noyaux tertiaires de biodiversité sont recensés au titre de l'orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue, au même titre que quatre autres espaces de pleine terre végétalisés situés à proximité du site (rue de la Torpedo, 204 bis boulevard Anatole France, 20 boulevard Finot, délaissé de l'A86 le long de la rue du Docteur Poiré, jardins et allées de la Seine).

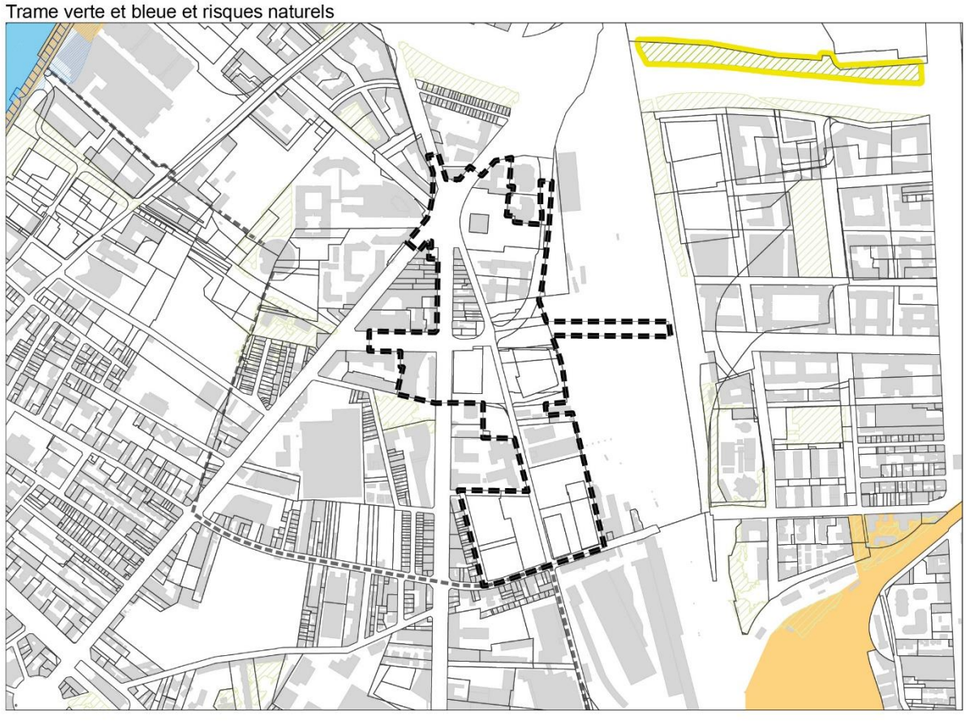
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site Pleyel et de ses environs

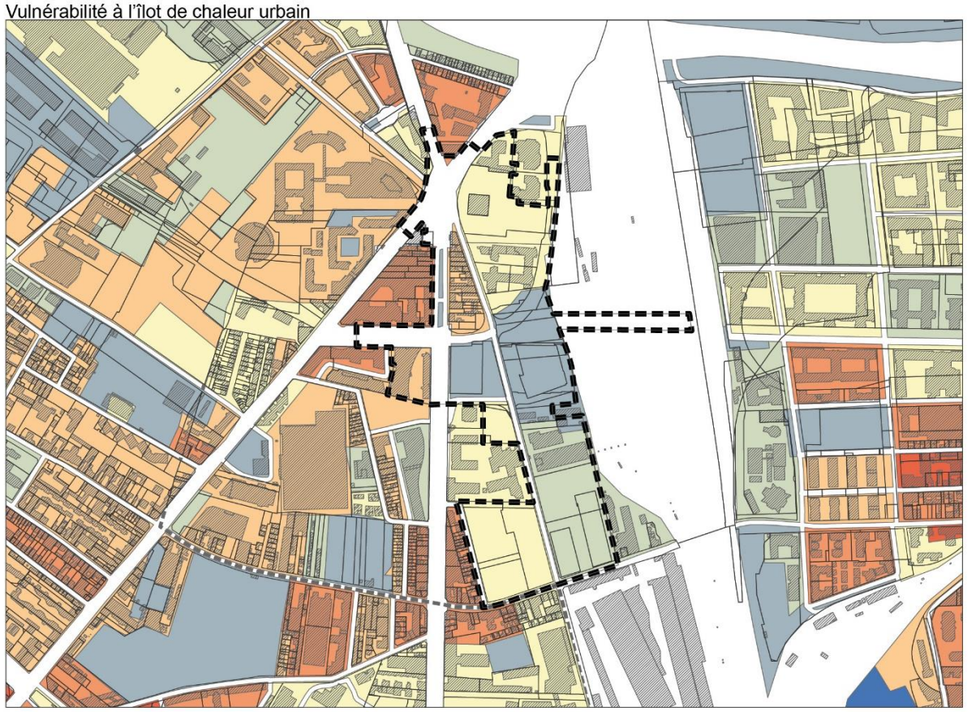
Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



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 Enjeux transversaux

Le projet d'aménagement du secteur Pleyel présente d'importants enjeux à différentes échelles :

- **le développement d'une nouvelle polarité à la fois urbaine et métropolitaine du Nord francilien**
  - cette nouvelle polarité s'appuie sur une monté en puissance considérable de l'offre de transports en commun, sur le développement des mobilités actives et sur la réduction de la place de la voiture au sein du quartier ;
  - cette intermodalité placera à terme la gare de Saint-Denis Pleyel et de ses abords en tête des futures gares du Grand Paris Express en termes de flux de voyageurs. Cette intermodalité va renforcer l'accessibilité et la visibilité du secteur Pleyel dans le territoire métropolitain et justifie sa position stratégique pour le développement d'un projet urbain ambitieux et attractif pour ce quartier.
- **l'affirmation du secteur Pleyel comme un « écosystème créatif » fondé sur une mixité programmatique à dominante de loisirs et de culture**
  - une programmation pensée à partir des besoins et des possibilités du territoire, qui fasse de Pleyel un lieu de vie autant qu'un lieu de destination à haut rayonnement métropolitain en lien avec les grands projets urbains territoriaux en cours de développement ;
  - une mise en réseau et en dynamique des acteurs en présence de toute nature (culturels, économiques, sociaux, etc.) ;
  - le développement d'une programmation sur le thème de la culture et du loisir, aussi bien au sein des espaces publics que des espaces privés, complétée par des équipements publics ou privés favorisant le fonctionnement du futur pôle touristique du nord francilien.
  - le développement, au sud, d'un quartier habité et apaisé.
- pour répondre aux ambitions programmatiques du quartier Pleyel, **la programmation à l'échelle du secteur de l'OAP répondra notamment pour les trois grandes dominantes programmatiques** à :
  - programmation hôtelière : entre 55 000 m² et 75 000 m² de surface de plancher ;
  - programmation loisirs/culture : environ 25 000 m² de surface de plancher ;
  - programmation logements : environ 15 000 m² de surface de plancher, en plus des 480 logements prévus au sein de l'opération LLP1.
- **l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants et des usagers**
  - la densité et la mixité, en tant que principes de projet, sont utilisées comme levier pour concevoir un quartier durable, en proposant une offre augmentée de services et d'opportunités, en maintenant une offre de logements accessibles à tous et en incarnant un modèle d'aménagement soutenable (sobriété carbone et énergétique, mobilités actives et douces, etc.) ;
  - en promouvant de nouvelles continuités et activités, le quartier permettra d'articuler l'attractivité territoriale aux besoins existants et à venir ;
  - le projet prévoira la création de parcours frais à travers le plan de végétalisation et de rafraichissement de Plaine Commune.

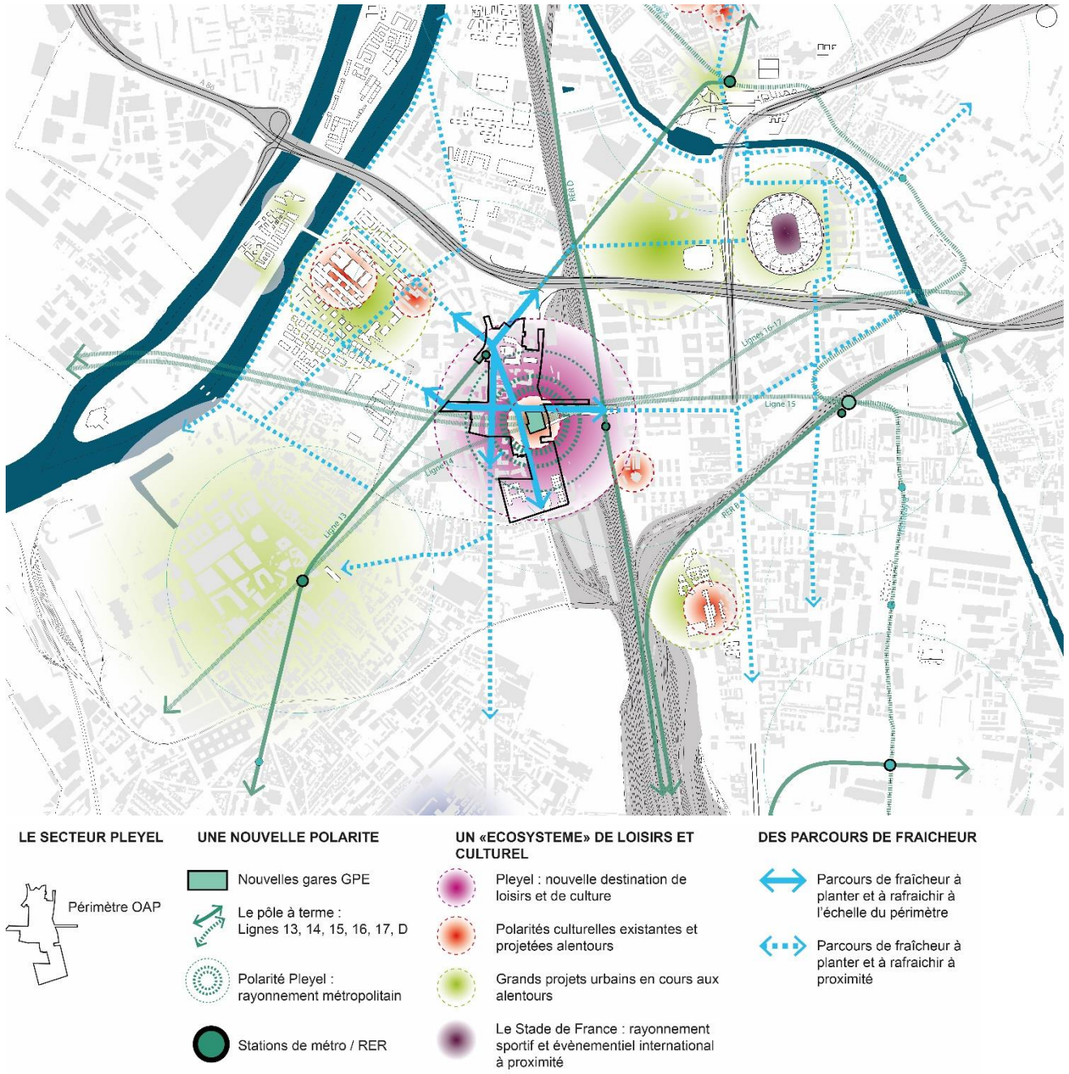


Schéma des grands projets urbains en cours et des enjeux transversaux

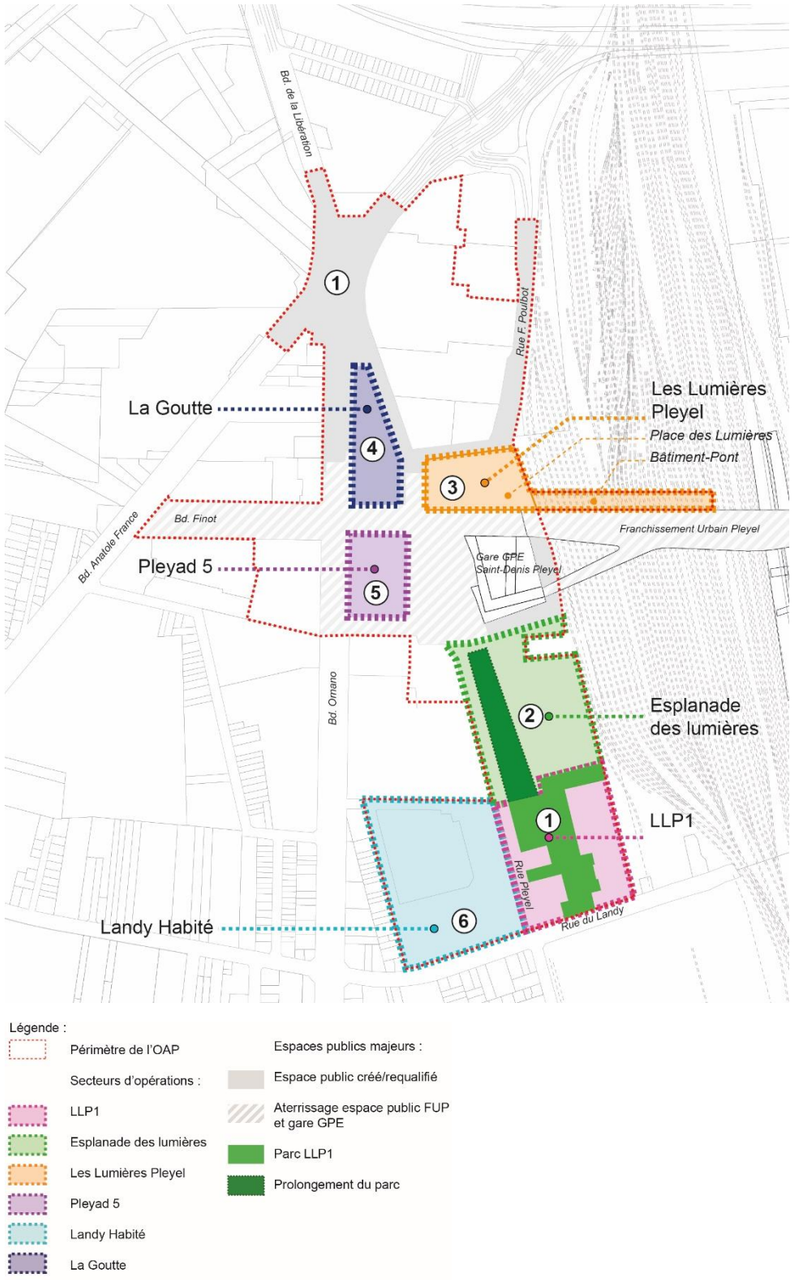
2 LES ORIENTATIONS

Périmètre de l'OAP et secteurs identifiés

Le périmètre de l'OAP Pleyel est composé de six secteurs de projets faisant l'objet d'orientations spécifiques, identifiés sur le plan de repérage ci-contre et détaillés ci-dessous :

- **secteur 1 : Le secteur LLP1**, situé au sud du site, avec les opérations de logements et socles actifs constitués d'équipements, de services, de commerces, de bureaux, ainsi que d'un parc. Les premières constructions seront livrées d'ici 2030 ;
- **secteur 2 : l'esplanade des Lumières,** situé au sud de la gare Saint-Denis Pleyel, : ce secteur accueillera un grand socle de loisir avec de l'hôtellerie en émergence, et un parc en continuité de celui réalisé au sein du secteur LLP1 ;
- **secteur 3 : les Lumières Pleyel**, situé à proximité directe de la gare Saint-Denis Pleyel (Grand Paris Express), lui-même composé de deux sous-secteurs :
  - la place des Lumières ;
  - le bâtiment-pont, dont les constructions disposeront d'une mixité programmatique autour du loisir, du tertiaire et de l'hôtellerie ;
  - d'équipements publics ou privés visant à faire fonctionner le futur pôle touristique du nord francilien.
- **secteur 4 : la Goutte**, au nord du site, en interface entre la place Pleyel et la place des Lumières, qui fera l'objet d'une opération d'ensemble avec une programmation mixte d'activités économiques ;
- **secteur 5 : Pleyad 5**, situé face à la gare Grand Paris Express, destiné principalement à de l'hôtellerie ;
- **secteur 6 : le Landy Habité**, situé au sud du périmètre, un quartier d'habitation.

Dans l'ensemble, l'aménagement du secteur prévoit le développement d'un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartiers tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).



Plan de repérage des différents secteurs de projet composant le périmètre de l'OAP

2.1 Une programmation mixte et attractive

2.1.1 Au nord, une programmation mixte à coloration hôtellerie et loisirs

Secteurs concernés 2, 3, 4, et 5

Dans la logique de centralité urbaine du quartier, ces secteurs proches de la gare du Grand Paris Express et des espaces publics majeurs seront composés d'une programmation de centralité, à destination mixte avec une coloration autour de l'hôtellerie,du loisir et ponctuellement de bureau.

Les rez-de-chaussée de ces secteurs seront actifs et en lien direct avec les espaces publics de la centralité. Ils comporteront plusieurs colorations programmatiques possibles :

- artisanat et commerce de détail ;
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- salles d'art et de spectacle ;
- équipements publics ou privés visant à faire fonctionner le pôle touristique du nord francilien.

2.1.2 Au sud, une programmation autour de l'habitat

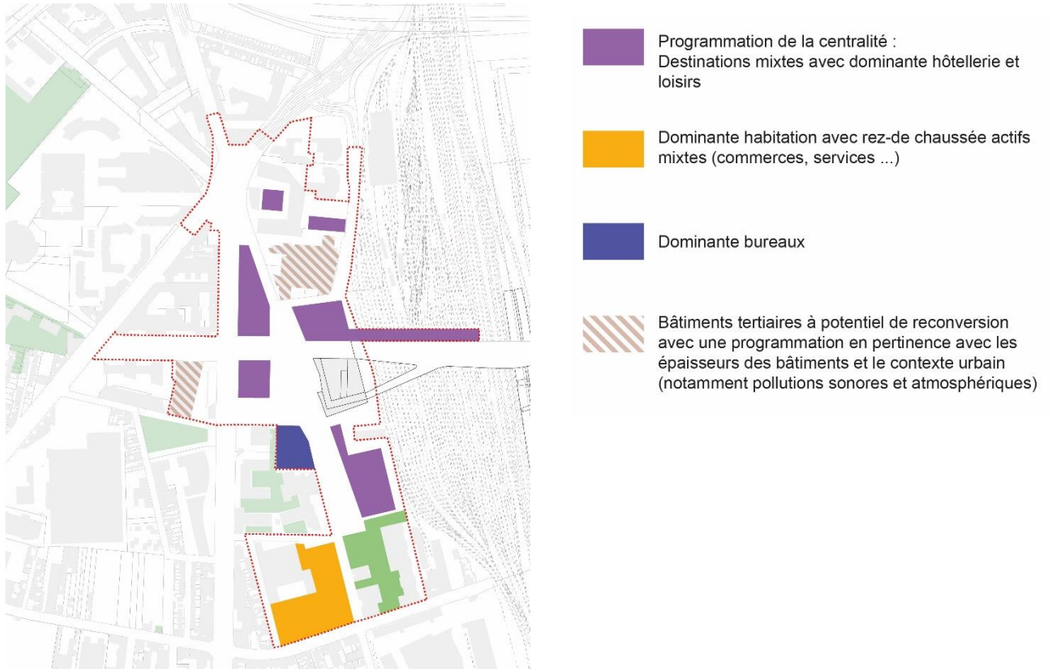
Secteur concerné : Secteur 6, Landy Habité

Dans la logique de continuité avec le secteur LLP1, ce secteur sera composé d'une programmation principalement à destination d'habitat, avec la création d'environ 250 à 300 logements. Les rez-de-chaussée de ce secteur seront actifs et en lien direct avec les espaces publics. Ils comporteront plusieurs colorations possibles :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- équipements sportifs ;
- établissements d'enseignement.

2.1.3 Reconversion du bâti existant

Plusieurs bâtiments sont repérés au sein du plan ci-contre comme pouvant être potentiellement reconvertis, avec une orientation notamment vers de l'hôtellerie et du loisir. Leur reconversion se fera en compatibilité avec les aménagements du secteur ainsi qu'avec les problématiques liées à l'OAP Santé environnementale (document n°3-2-1) (pollution de l'air et pollution sonores) et l'OAP Réhabilitation et construction neuve (document n°3-2-2).



2.2 Le futur quartier Pleyel : entre centralité urbaine et quartier apaisé

L'ambition du secteur Pleyel est double :

- devenir un quartier attractif, une destination, connectée par les infrastructures et qui rayonne à l'échelle du Grand Paris ;
- offrir aux futurs habitants et usagers un quartier vivable, agréable et durable, où la dimension métropolitaine du secteur puisse se conjuguer avec une dimension locale et quotidienne.

Pour allier ces deux ambitions, les orientations sont fondées sur deux grands principes à la fois différents mais complémentaires, qui permettent de structurer le quartier de manière complète et cohérente : un quartier qui alliera centralité urbaine et quartier apaisé.

Centralité urbaine

A travers les grands enjeux d'attractivité et de création de la destination Pleyel, la centralité urbaine est primordiale pour construire le secteur à l'échelle de ses ambitions. Cette centralité se traduit à travers différents partis-pris urbains et architecturaux :

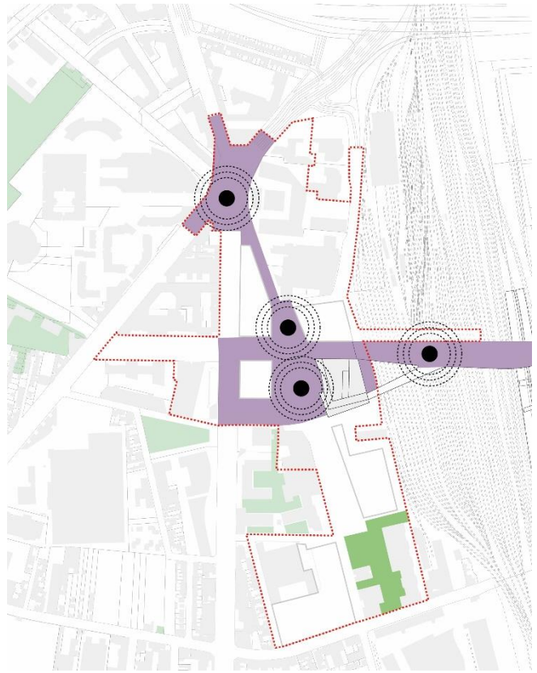
- des espaces publics conçus pour pouvoir accueillir les habitants et usagers de cette future destination en mettant l'accent sur plusieurs parvis et places, cœurs de la centralité et en lien direct avec les futures constructions. Ces parvis et places seront animés par les rez-de-chaussée actifs aux alentours et seront végétalisés afin de rafraichir le secteur ;
- une programmation du bâti mais aussi des espaces publics permettant d'offrir aux futurs usagers et habitants des espaces attractifs, à colorations culturelle, artistique, de loisirs et de services ;
- une programmation ambitieuse comportant plusieurs dominantes en cohérence avec la destination culture / loisirs ;
- des architectures et morphologies urbaines qui intègreront un travail sur les hauteurs bâties avec la présence de deux points hauts (Immeubles de Grandes Hauteurs) permettant de marquer l'ambiance urbaine et architecturale de cette centralité. Ces points hauts développeront une programmation à dominante hôtelière.

Quartier apaisé

En parallèle et en complément de cette centralité, les différentes opérations d'aménagements porteront une grande importance à l'apaisement de certains secteurs du quartier, notamment au sein des espaces publics et des cœurs d'îlots.

Cet apaisement se traduit à travers différents partis-pris urbains, paysagers et architecturaux :

- une importance donnée aux différents parcours frais conçus dans les espaces publics, à travers des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres de manière généreuse afin de développer différents parcours protégés et frais ;
- le prolongement du Parc LLP1 au sein de l'esplanade des Lumières ;
- des lieux de détente et d'activités ludiques et sportives pour les usagers et habitants. Ces espaces publics apaisés seront protégés par les constructions qui feront barrière acoustique contre les pollutions sonores issues des voies ferrées ;
- une gestion contrôlée des véhicules motorisés afin de concentrer les flux sur les principaux axes de circulations mis en évidence dans le plan d'aménagement, afin de largement favoriser les modes actifs dans les espaces publics apaisés ;
- concevoir des opérations vertueuses en termes de sobriété (matériaux, carbone et énergie).



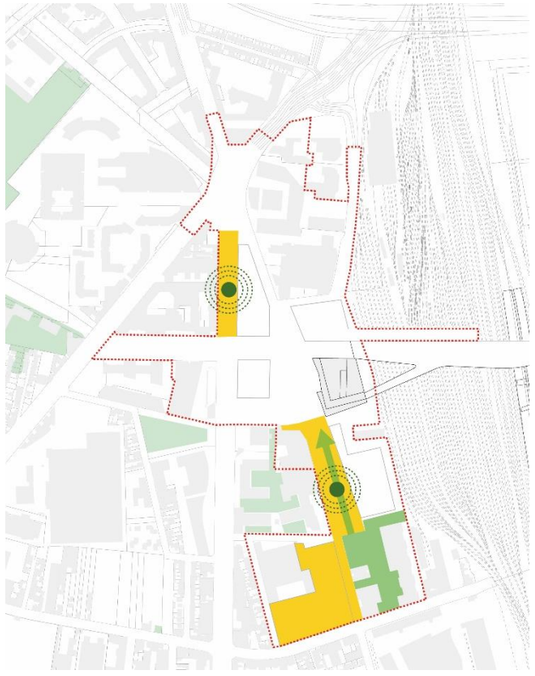
Légende : schéma des centralités urbaines du quartier

Centralité urbaine

Points de centralité forte (parvis, places)

Centralité urbaine :

> espace multifonctionnel avec espaces publics et parvis animés par des rez-de-chaussée actifs
> Zone d'intensité de déplacement piétons / vélo et en transports en commun



Légende : schéma des espaces apaisés

Espaces publics et axes apaisés

Principaux lieux de détente

Prolongement du parc

Quartier apaisé : voies plus apaisées et circulations plus douces

2.3 Une gestion vertueuse des mobilités

2.3.1 Une desserte des transports en commun stratégique

Avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel, l'offre de transports en commun va augmenter fortement pour devenir à horizon 2030 le principal pôle d'échange du Grand Paris Express à l'échelle du Grand Paris.

En plus de la ligne 13 et du RER D déjà présents sur site via le Franchissement urbain Pleyel, le pôle d'échange sera composé à terme des lignes 14, 15, 16 et 17 du Grand Paris Express. Ainsi, le quartier Pleyel sera donc un vrai pôle d'échange d'échelle métropolitaine, connecté aux différentes lignes du Grand Paris Express. Cette importante connexion au réseau de transports en commun est un enjeu en termes de mobilités, qui favorise une place importante du piéton et des modes actifs.

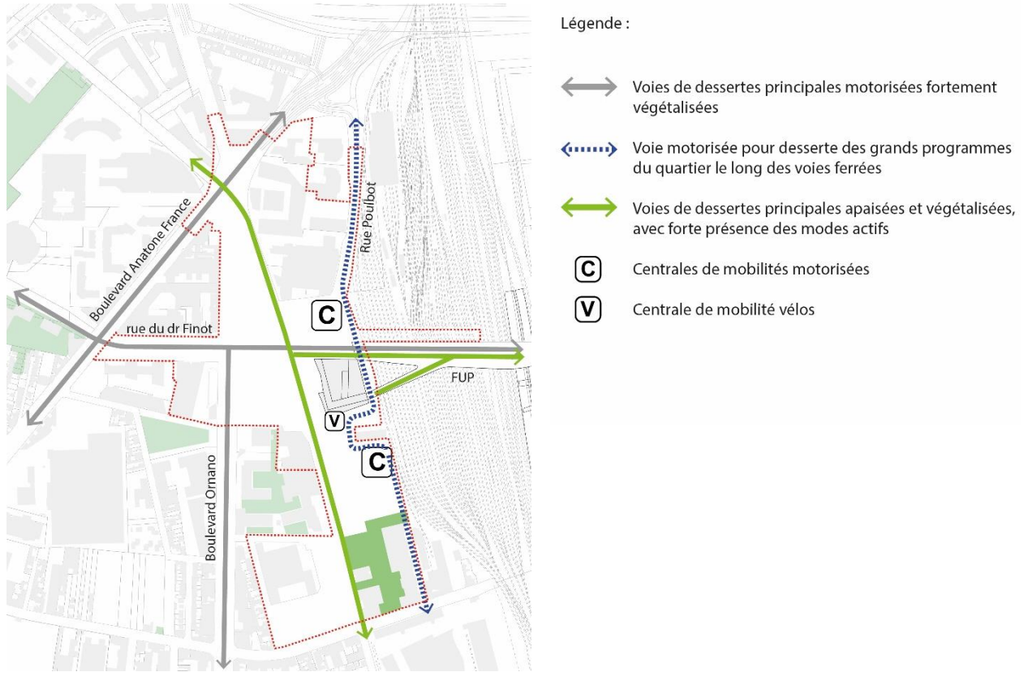
La voiture sera concentrée le long de 4 grands axes circulés, afin de diminuer sa place au sein des autres espaces publics :

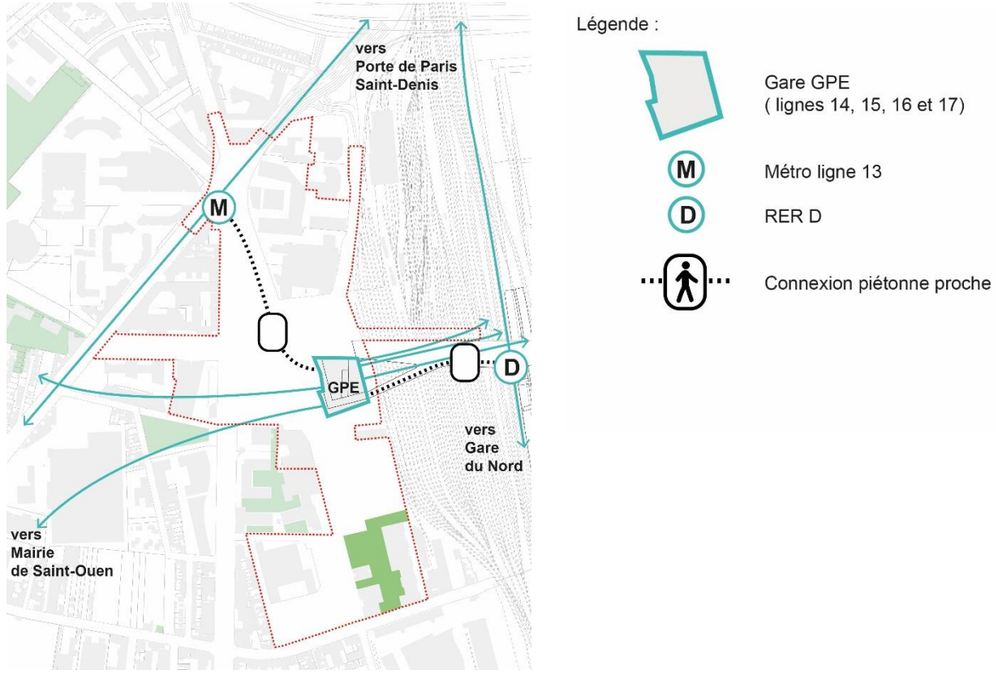
- le boulevard Anatole France et le boulevard Ornano seront pensés dans l'objectif d'affirmer leur caractère structurant d'axes Nord-Sud de Plaine Commune. Une requalification de ces axes permettra à terme d'y intégrer des aménagements permettant d'intégrer des modes de déplacements actifs, ainsi qu'un renforcement de leur végétalisation ;
- le Franchissement urbain Pleyel qui permet la circulation des automobiles, bus, vélos et piétons, et qui accentuera l'accessibilité du secteur par ce nouveau maillage est-ouest vers le quartier de la Plaine à Saint-Denis. Le Franchissement urbain Pleyel permettra également l'accès au RER D. Il arrivera sur la rue du Docteur Finot, requalifié également, et permettra une liaison jusqu'au Village Olympique et Paralympique ;
- enfin, une voie de desserte dans le prolongement de la rue Poulbot permettra de desservir les grands programmes de destination le long des voies ferrées, afin de limiter les flux au cœur du quartier.

Le reste du quartier sera quant à lui conçu de manière apaisée avec une hiérarchie des voies majoritairement à sens unique et plafonnées à 20km/h ou 30km/h selon le contexte. Il comportera de nombreux modes actifs, avec notamment un parcours principal de mobilités douces permettant de relier le sud du secteur Pleyel jusqu'à l'allée de Seine.

2.3.2 Centrales de mobilités et gestion des stationnements

Afin de favoriser les modes de déplacement actifs au sein du quartier, deux centrales de mobilités sont prévues au niveau de la voie de desserte est du secteur, permettant d'offrir des places de stationnent pour les futurs programmes de destinations, et à proximité du pôle d'échange de la gare. La gestion des stationnements des différentes opérations pourra se faire en infrastructure et encouragera également la superstructure au sein des bâtiments afin de valoriser la réversibilité des aires de stationnement. La mutualisation des stationnements est également encouragée.





2.4 La végétation des espaces publics

2.4.1 Un quartier frais et apaisé : espaces végétalisés et de pleine terre, parcours frais

Un espace de pleine terre sera réalisé dans le secteur 2 – esplanade des lumières. Il prolongera le parc LLP1 afin de développer à terme un parc urbain perméable et planté allant de la rue du Landy au sud jusqu'à la gare du Grand Paris Express.

Dans une logique de rafraichissement et de parcours frais, les espaces publics correspondant au parcours piétons principal allant de la rue du Landy jusqu'à l'allée de Seine seront paysagers et arborés.

Les porosités envisagées au sein des différents secteurs comporteront une dimension paysagère dans leur traitement lorsque celles-ci participent à la continuité des parcours frais.

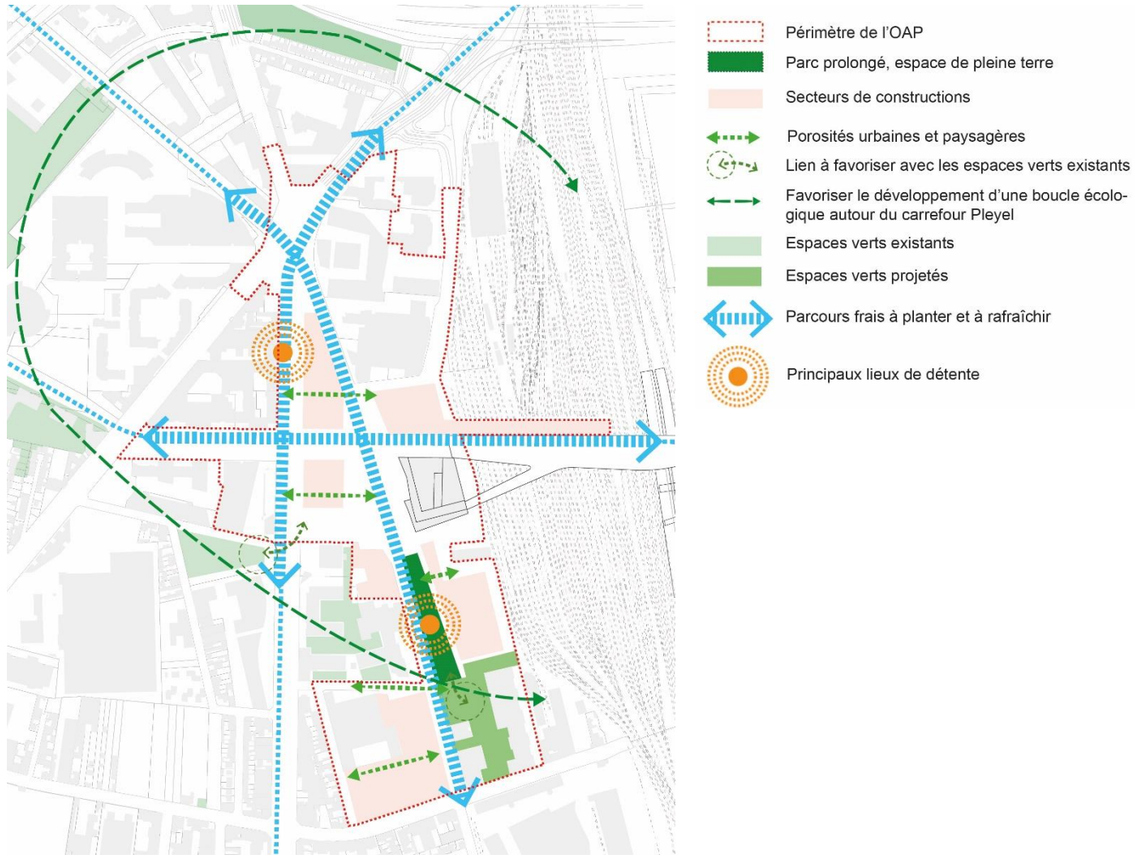
Des liens paysagers sous forme de strate arborée seront à favoriser afin d'inscrire ces parcours frais avec les espaces verts existants à proximité du secteur (notamment le parc LLP1).

En application du plan de rafraichissement de Plaine Commune, le futur quartier Pleyel sera donc composé d'un parcours frais nord-sud, reliant la rue du Landy et l'allée de Seine, tout en traversant la centralité urbaine du secteur.

Ces parcours frais devront être arborés, végétalisés, ponctués d'espaces de pleine terre, et comporteront différents lieux de détente situés aux endroits les plus propices comme au niveau du parc prolongé.

Ces parcours frais et ces lieux de détentes complèteront les espaces publics majeurs de la centralité ainsi que les différents programmes de destination afin d'inscrire le quartier dans la double ambition de centralité urbaine et de quartier apaisé.

Il sera aussi nécessaire de favoriser le développement d'une boucle écologique autour du carrefour Pleyel en s'appuyant sur les cinq noyaux tertiaires de biodiversité voisins, notamment rue de la Torpedo, et le parc créé au sud.



2.4.2 Les espaces de pleine terre : aspects quantitatifs

Afin de favoriser une meilleure cohérence de l'aménagement des espaces de pleine terre au sein des opérations et la végétalisation des espaces publics, deux périmètres sont repérés en orange sur le schéma ci-contre :

- **Le périmètre Nord**, comprenant le secteur de La Goutte, des Lumières Pleyel et des espaces publics attenants (notamment une section du Boulevard Ornano) ;
- **Le périmètre Sud,** comprenant le secteur de l'Esplanade des Lumières, LLP1 le Landy Habité et les espaces publics attenants (notamment une partie de la rue Pleyel).

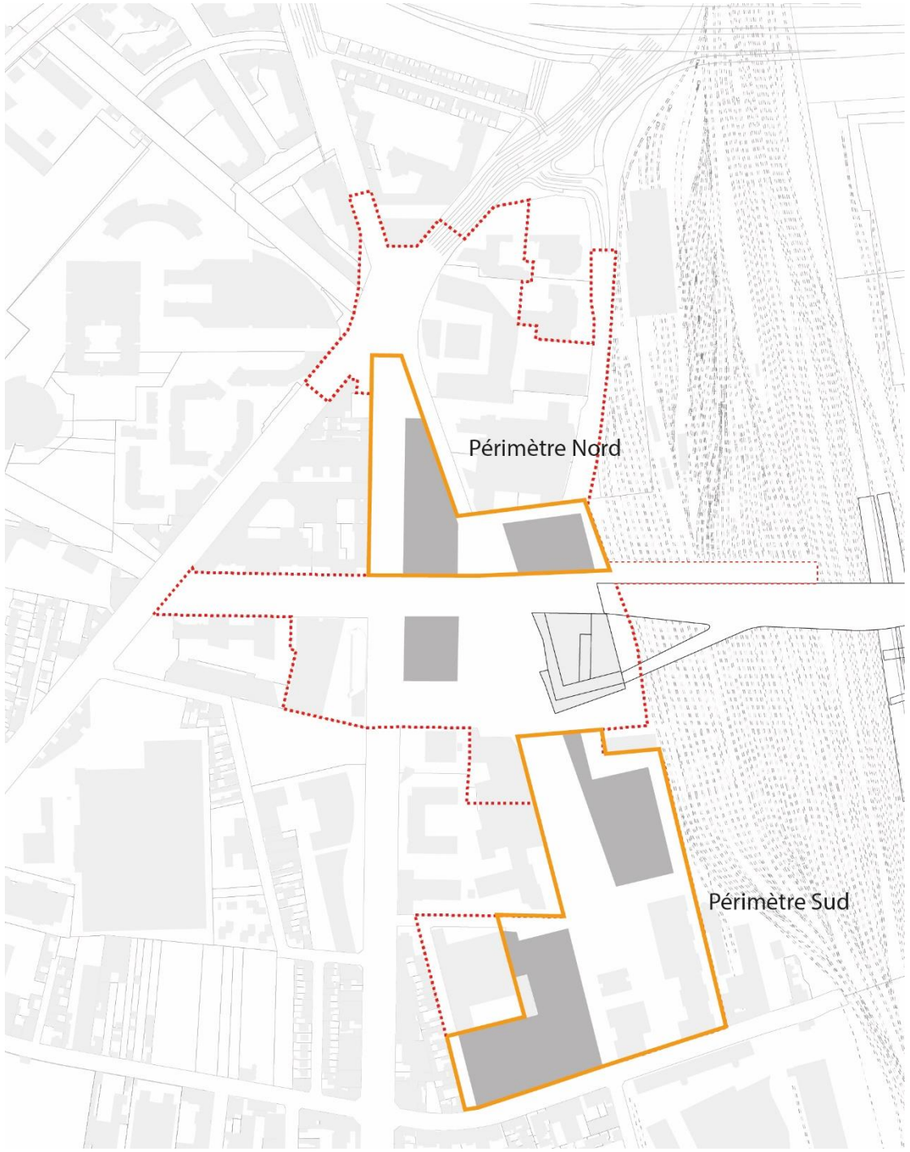
A l'échelle de chacun de ces périmètres, un coefficient de **30% d'espace libre minimum devra être respecté**, dont à minima la **moitié devra être réalisé en espace de pleine terre**. Seront inclus dans le calcul les espaces privés ainsi que les espaces publics.

Ces coefficients sont des minimums : l'augmentation de la part de pleine terre sera recherchée, dans le but de répondre aux orientations définies au sein de *l'article 2.4.1 : un quartier frais et apaisé : espaces végétalisés et de pleine terre, parcours frais.*

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

Au sein des périmètres repérés, les orientations ci-dessus se substituent aux dispositions du règlement de zone relatives aux coefficients d'espaces libres, végétalisés 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, ***excepté l'article 3.1.3 : Principes d'aménagement des espaces de pleine terre.*** *Il ne sera pas exigé que les espaces de pleine terre soient « aménagés d'un seul tenant sur au minimum 50% de la surface exigée par le règlement ».*



2.5 Les qualités urbaines, architecturales et paysagères

2.5.1 La hauteur et la volumétrie des constructions

Centralité du quartier

Secteurs concernés : 2, 3, 4, et 5

Les Lumières Pleyel, L'esplanade des Lumières, Pleyad 5, et le bâtiment-pont, sur le Franchissement urbain Pleyel. Concernant le bâtiment-pont et du fait de ses spécificités constructives, le niveau de référence est calculé à partir du trottoir nord du Franchissement Urbain Pleyel.

Les constructions pourront aller jusqu'à R+12 selon les secteurs. De manière générale, les hauteurs permettront de valoriser le caractère central du quartier.

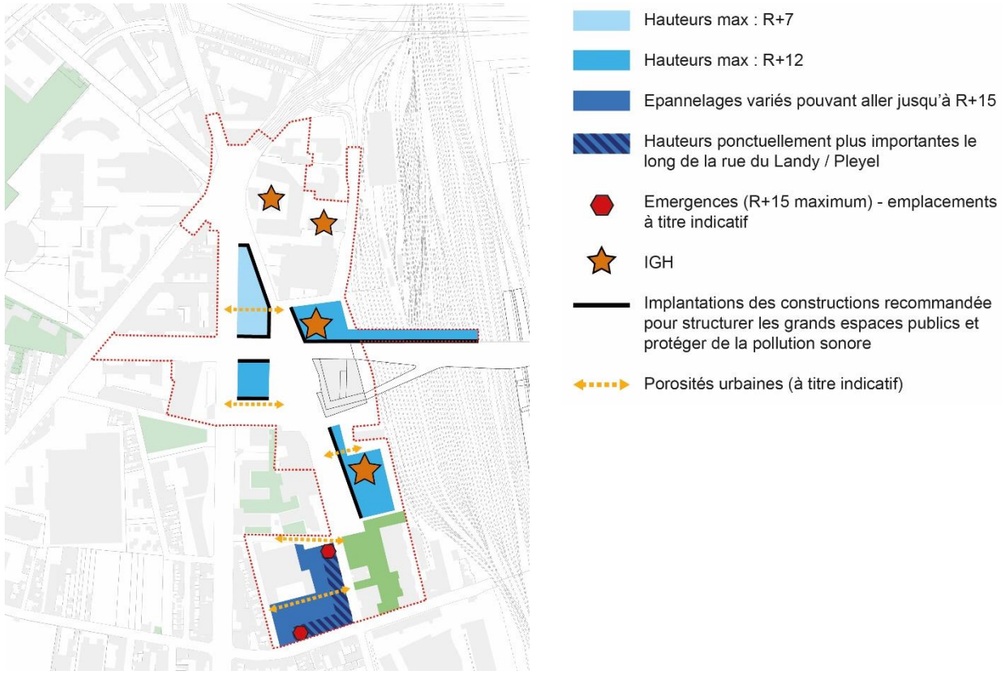
Deux points hauts (Immeubles de Grandes Hauteurs) pourront être implantés (en plus des 2 existants) dans le sous-secteur place des Lumières et dans le secteur de l'esplanade des Lumières (2) afin d'accentuer la centralité de Pleyel et sa visibilité à l'échelle métropolitaine.

Quartier habité

Secteur concerné : Landy Habité

Les constructions comporteront des épannelages variés, afin varier les ambiances et de s'insérer en cohérence avec le contexte existant. Des hauteurs plus importantes pourront être réalisées ponctuellement le long de la rue Pleyel et de la rue du Landy, afin de préserver l'école et maisons individuelles situées rue de Tunis. Ces points hauts ponctuels devront être implantés de manière harmonieuse avec les émergences du secteur LLP1 en cours de réalisation, en quinconce par rapport à ces dernières ou à travers des reculs par rapport aux voies, afin d'éviter les vis-à-vis.

En particulier, deux émergences pouvant aller jusqu'à R+15 seront implantées de manière à marquer les entrées du quartier, au nord-est du secteur le long de la rue Pleyel, et au sud-ouest le long de la rue du Landy.



2.5.2 Performance énergétique

Les constructions seront conçues selon les principes bioclimatiques afin de réduire au maximum l'effet d'îlot de chaleur urbain et les consommations énergétiques.

Une réflexion spécifique sera menée au cours du projet pour la production d'énergie renouvelable et de récupération. L'usage et l'implantation de panneaux photovoltaïques est encouragé, sous réserve d'une implantation étudiée pour maximiser la durée d'ensoleillement.

2.5.3 Raccordement au réseau de chaleur et de froid urbains

Afin de développer des moyens de production sur le périmètre du quartier Pleyel, le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid devra être privilégié.

Les secteurs qui ne pourraient être raccordés pourront s'orienter vers des solutions de géothermie superficielle sur nappe sous réserve de leur faisabilité technique. Les besoins de chauds pourraient être comblés en hiver et la réversibilité du système assurera le refroidissement des bâtiments l'été.

- la garantie d'une chaleur présentant un taux d'énergies renouvelables à plus de 50% ;
- une continuité d'approvisionnement avec secours ;
- une sécurité d'utilisation (pas d'installation gaz dans les bâtiments) ;
- une pollution visuelle diminuée dans le quartier ;
- la possibilité d'une production d'énergie frigorifique afin de satisfaire aux besoins des nombreux immeubles tertiaires.

2.5.4 Matériaux

Les constructions devront être compatibles avec les orientations de l'OAP Réhabilitation et construction neuve. Dans le cas de démolitions, une réflexion sera menée sur le réemploi des matériaux.

➔ Voir **OAP Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2).

2.6 Sous-Secteur : LLP1 (en cours de réalisation)

2.6.1 Enjeux et contexte

Au sud du périmètre de l'OAP, entre la rue Pleyel et les voies ferrées, se situe la phase 1 issue des orientations de l'étude Lumière Pleyel, dont la réalisation et les enjeux ont été abandonnés en 2021

Seul le secteur dénommé LLP1 sera réalisé. Il est prévu la construction d'environ 480 logements, de commerces de proximité, de services, de bureaux et d'un parc, qui servira de point d'accroche au parc esplanade des Lumières Les premières livraisons de ces 480 logements sont prévues en 2027.

2.6.2 LLP1 : le Parc

Composé à la fois du sol, des jardins suspendus et des toits terrasses des immeubles, le parc constitue un espace de respiration essentiel en contrepoint de la densité du projet. Il est conçu comme le centre de l'écosystème paysager, culturel et urbain. Le parc du méta-îlot prendra la forme d'un grand parc public d'environ 0.7 hectare. La diversité des espaces et des usages prévus et l'animation continue de cet espace permettront d'intensifier la vie urbaine du futur quartier. Il sera bordé de rez-de-chaussée animés qui participeront à son activation culturelle. Il est structuré en plusieurs niveaux de sols qui ménagent des espaces accueillant des usages et des ambiances différenciées.

2.6.3 La hauteur et la volumétrie des constructions

Cette partie relative aux hauteurs de construction définit :

- les hauteurs maximales au sein du secteur LLP1 que ne pourront pas dépasser les constructions (schéma *plan des hauteurs maximales ci-contre*) ;
- les gabarits plus précisément applicables aux différentes constructions de chaque secteur ou sous-secteur (*Figures 1 et 2 page suivante*).

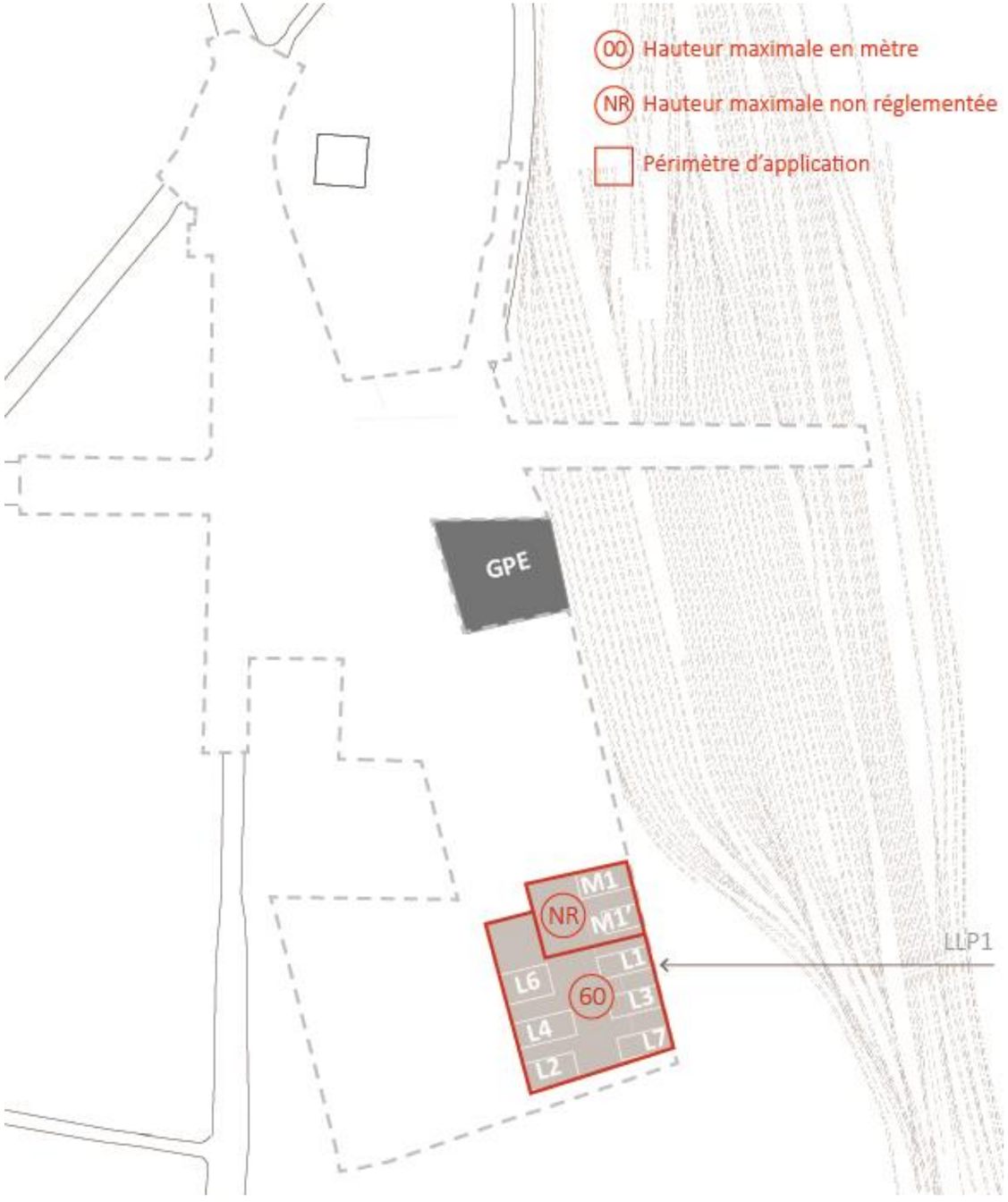
2.6.3.1 Les hauteurs maximales

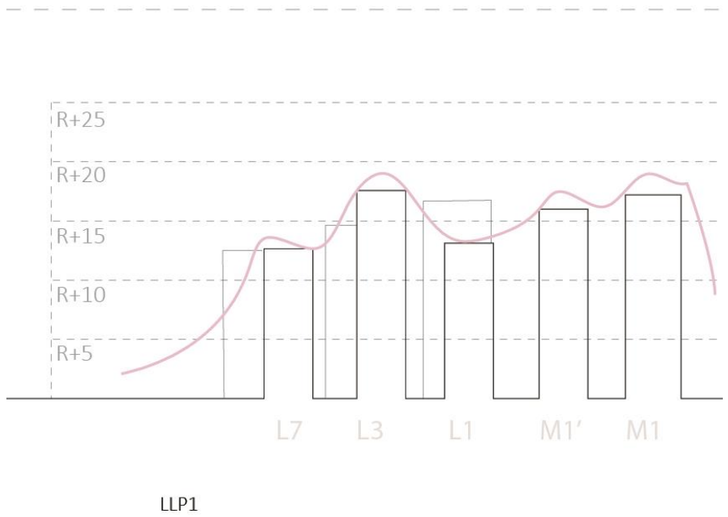
La hauteur maximale des constructions applicable à ce secteur est indiquée sur la figure ci-dessous.

Les hauteurs qui figurent sur le plan sont indiquées en mètres. Elles sont calculées à partir du niveau de référence bas de la construction.

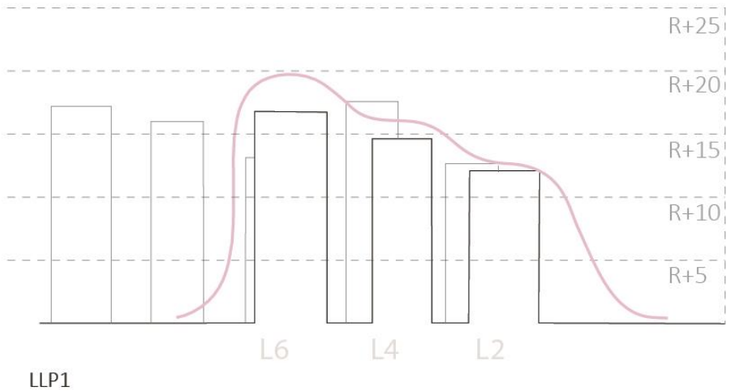
Les constructions situées sur des zones où la hauteur n'est pas réglementée (NR sur le plan) ne pourront pas dépasser la cote de 157 NGF.

Ces hauteurs maximales ne pourront pas être atteintes par l'ensemble des constructions situées dans un même secteur ou sous-secteur. Elles sont complétées par des indications plus précises relatives au gabarit des constructions.





A – Schéma général d'épannelage des hauteurs des constructions, depuis la voie ferrée – Emprise et gabarit des constructions indicatifs



B – Schéma général d'épannelage des hauteurs des constructions, depuis la rue Pleyel – Emprise et gabarit des constructions indicatifs

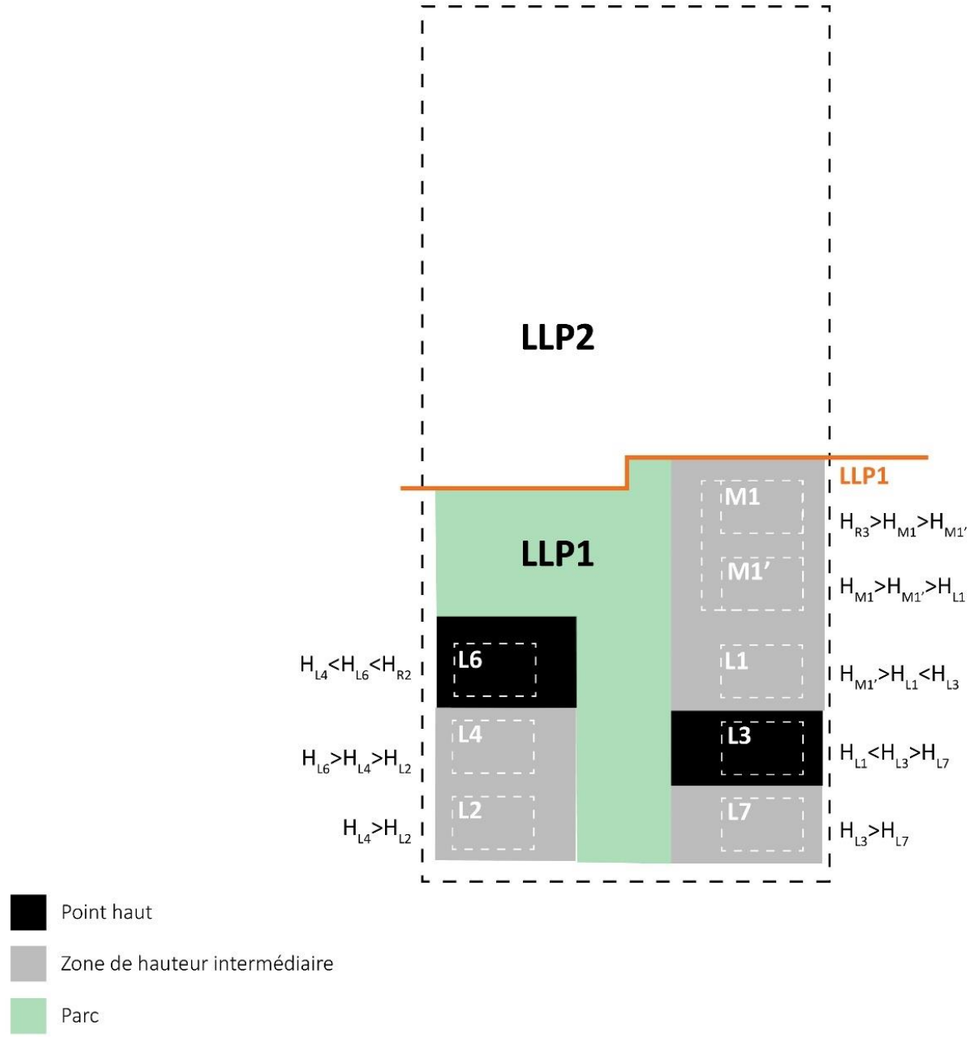
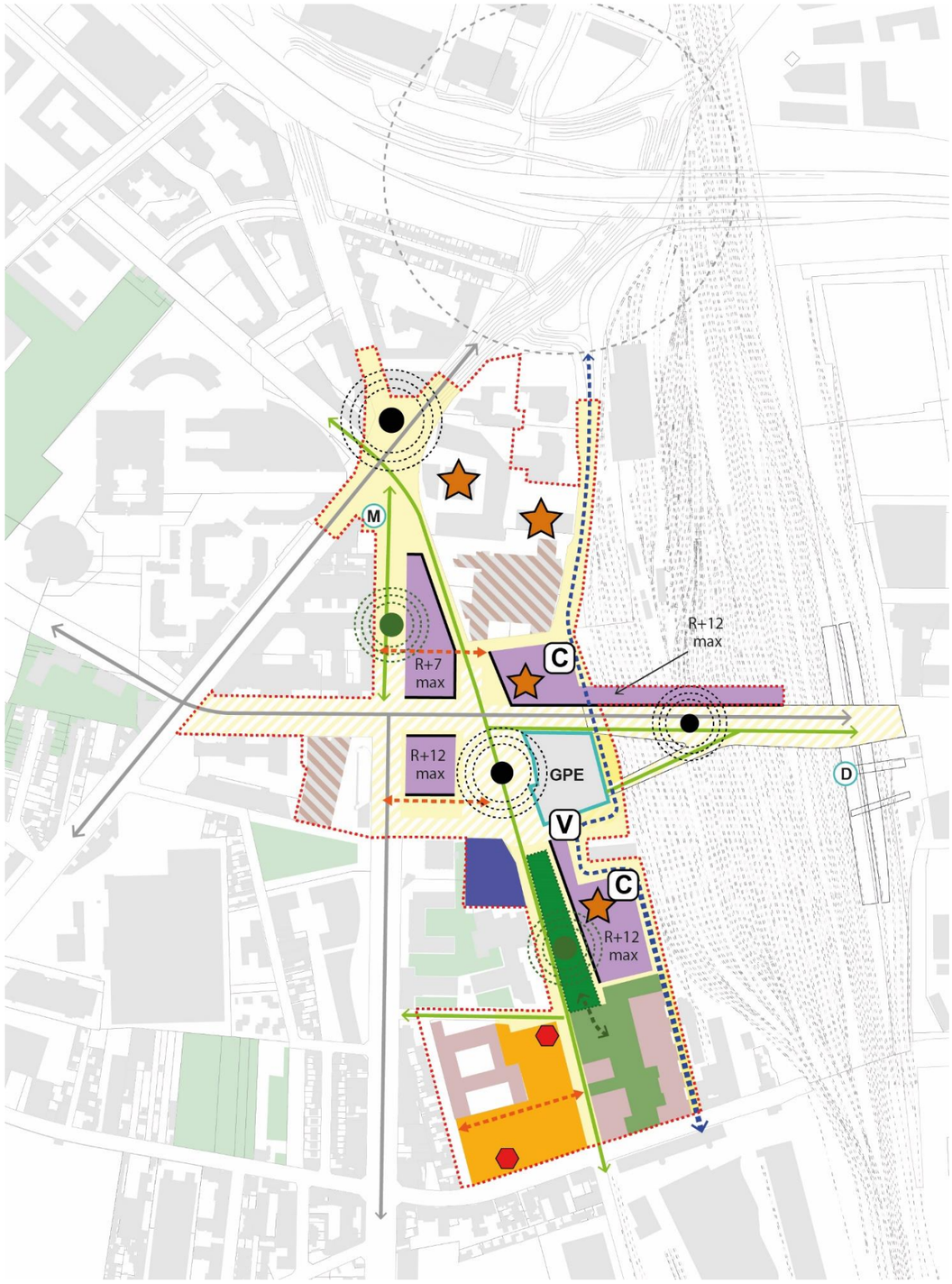


Schéma des hauteurs relatives des constructions les unes par rapport aux autres dans le sous-secteur LLP1 – Emprises bâties indicatives

2.7 Schéma général des orientations d'aménagement et de programmation



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti projeté
- Végétation projetée (parc LLP1)

INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS

- M — Métro (ligne 13)
- GPE — Gare GPE (lignes 14, 15, 16 et 17 à terme)
- D — RER (ligne D)
- Echangeur autoroutier

MOBILITES

- Voies de dessertes principales motorisées fortement végétalisées
- Voie motorisée pour desserte des grands programmes du quartier le long des voies ferrées
- Voies de dessertes principales apaisées et végétalisées, avec forte présence des modes actifs
- C — Centrales de mobilités motorisées
- V — Centrale de mobilité vélos

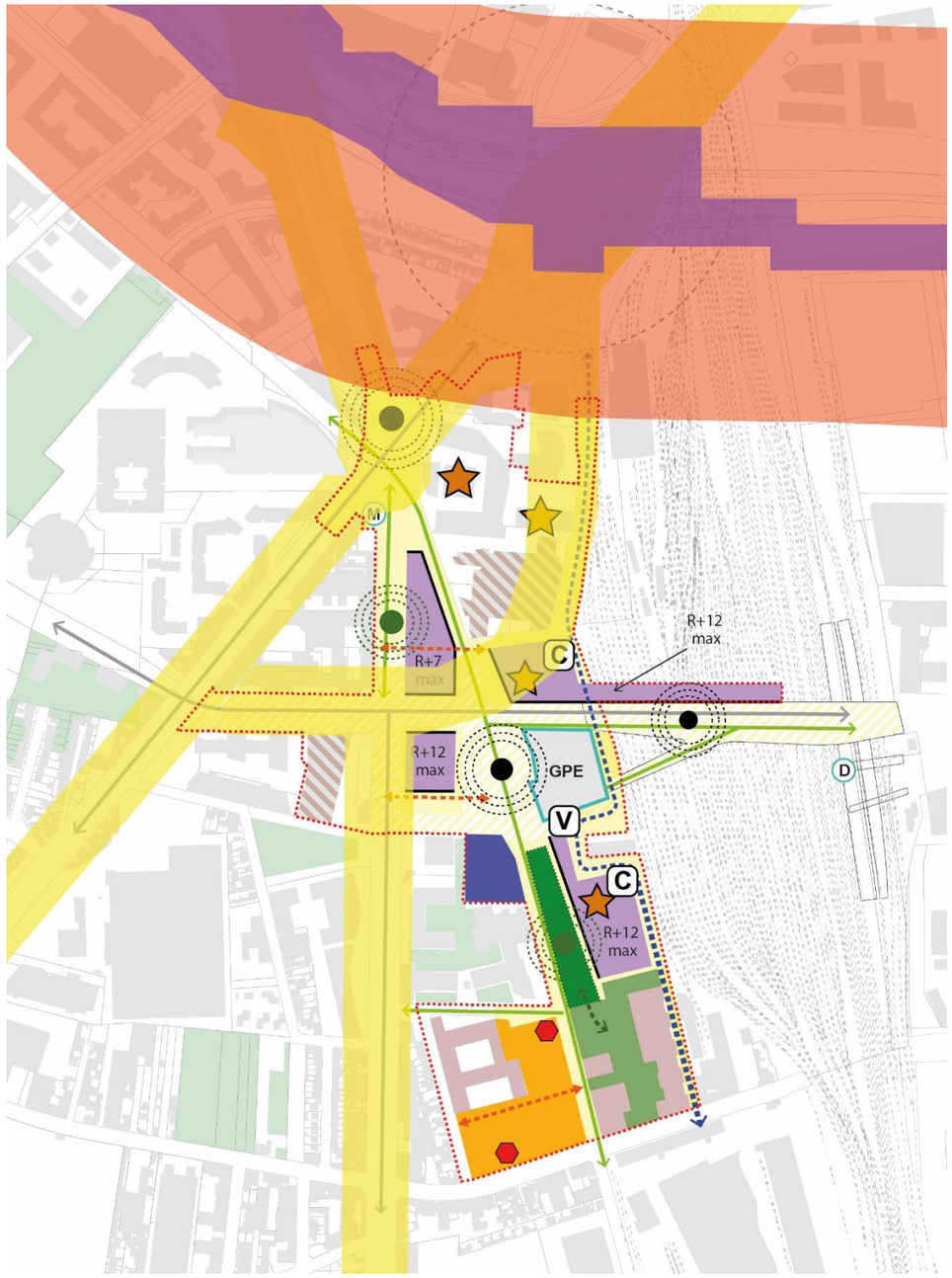
ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Espace public paysager créé / requalifié
- Espace public aterrisage FUP et gare
- Points de centralité forte (parvis, places)
- Principaux lieux de détente
- Parc prolongé, espace de pleine terre

PROGRAMMATION / MORPHOLOGIE

- Programmation de la centralité : Destinations mixtes avec dominante hôtellerie et loisirs
- Dominante bureaux
- Dominante habitation avec rez-de-chaussée actifs mixtes (commerces, services...)
- Bâtiments tertiaires à potentiel de reconversion avec une programmation en pertinance avec les épaisseurs de bâti et le contexte urbain
- Implantation des constructions recommandée pour structurer les grands espaces publics et protéger contre les pollutions sonores
- IGH
- Emergences R+15
- Porosités urbaines (à titre indicatif)

2.8 Santé Environnementale



De par sa proximité avec l'A86 et de grands axes routiers et ferrées (boulevard Anatole France, boulevard Ornano, etc.), le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation est impacté par les pollutions sonores et atmosphériques. Ces problématiques sont traitées dans l'OAP thématique Santé environnementale (document n°3-2-1), qui donne des orientations, notamment dans le cas d'équipements sensibles et d'habitations situés en périmètres soumis à une forte pollution atmosphérique.

Il est à noter dans le cas de cette OAP que les zones habitées (Le Landy Habité) ne se situent ni en périmètre d'interdiction, ni dans un périmètre de vigilance (correspondant à des bandes de 200 / 35 mètres autour des grands axes routiers).

Dans le sous-secteur place des Lumières et de L'esplanade des Lumières, les constructions implantées à proximité des voies ferrées constitueront un front bâti permettant de limiter l'impact sur le parc prolongé et sur les parcours frais principaux du quartier des pollutions sonores liées aux voies ferrées.

➔ Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1)

Zone de dépassement de la valeur limite de dioxyde d'azote (40 microgrammes / m3)
Source : airparif 2021

Bande de 200 mètres autour des voies à fort trafic (A1 / A86 / Périphérique)

Bande de 35 mètres (trafic > 10 000 véhicules / jour)