OAP SECTORIELLE N°21

SECTEUR STRASBOURG – SAINT-REMY 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 : un quartier en renouvellement urbain..... 2
1.2 Contexte environnemental : un site exposé à la pollution de la RD940 2
2 LES ORIENTATIONS..... 4
2.1 Affirmer un front bâti animé sur la rue de Strasbourg..... 4
2.2 Apaiser le cœur d'îlot et le rendre accessible 4
2.3 Proposer une programmation mixte socialement et fonctionnellement..... 4
2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un quartier en renouvellement urbain

Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2017

Le secteur Strasbourg – Saint-Rémy, d'une superficie de 6 000 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 Projet de rénovation urbaine (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 ; environ 110 à 140 logements dont 25% de locatif social sont prévus sur ce secteur. A l'échelle communale, ce site contribue à hauteur de 2% à la production de logement prévue à l'horizon 2030 dans les secteurs de projets ;
- 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 départemental Georges Valbon à La Courneuve.

1.2 Contexte environnemental : un site exposé à la pollution de la RD940

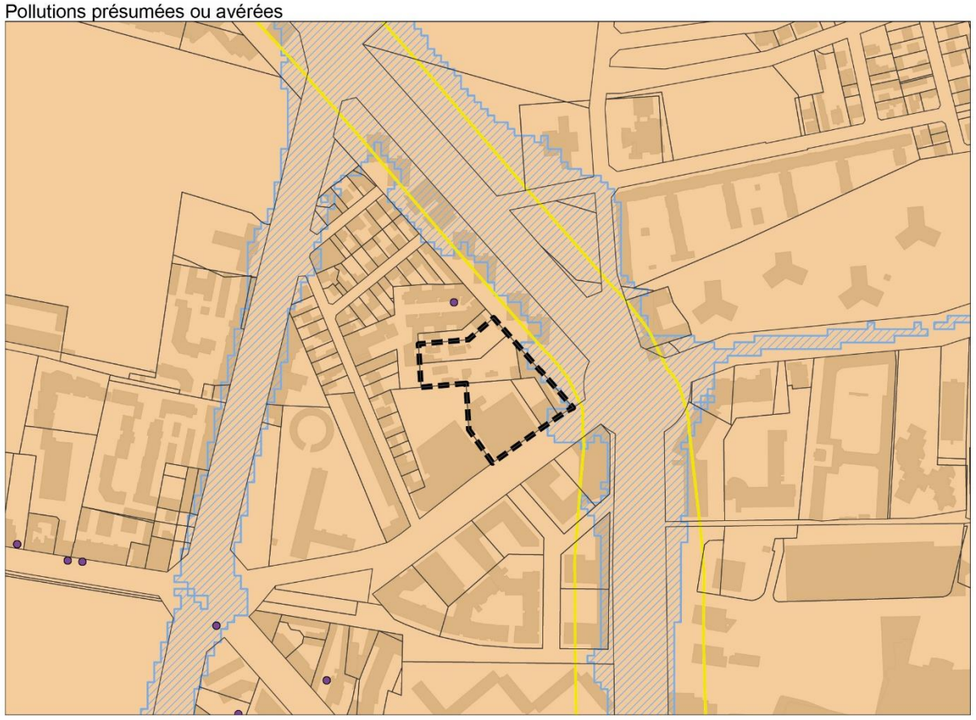
L'enjeu principal sur le secteur est de gérer l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques induites par l'axe de la route départementale D940 qui jouxte le site à l'est.

Le site est situé hors des espaces de Trame verte et bleue. Il ne représente que peu d'enjeu écologique malgré la proximité de plusieurs continuités écologiques et des noyaux primaires du parc de la Légion d'Honneur et du Fort de l'Est, ainsi que des noyaux secondaires du parc Marcel Cachin et du cimetière de Saint-Denis. Il n'est pas carencé en espaces verts accessibles au public du fait de la présence de tous ces éléments de nature. Le cœur d'îlot reste peu bâti et de la pleine terre est déjà présente. En conséquent, l'imperméabilisation du site est modérée. Cependant, l'effet d'îlot de chaleur urbain est important sur le secteur.

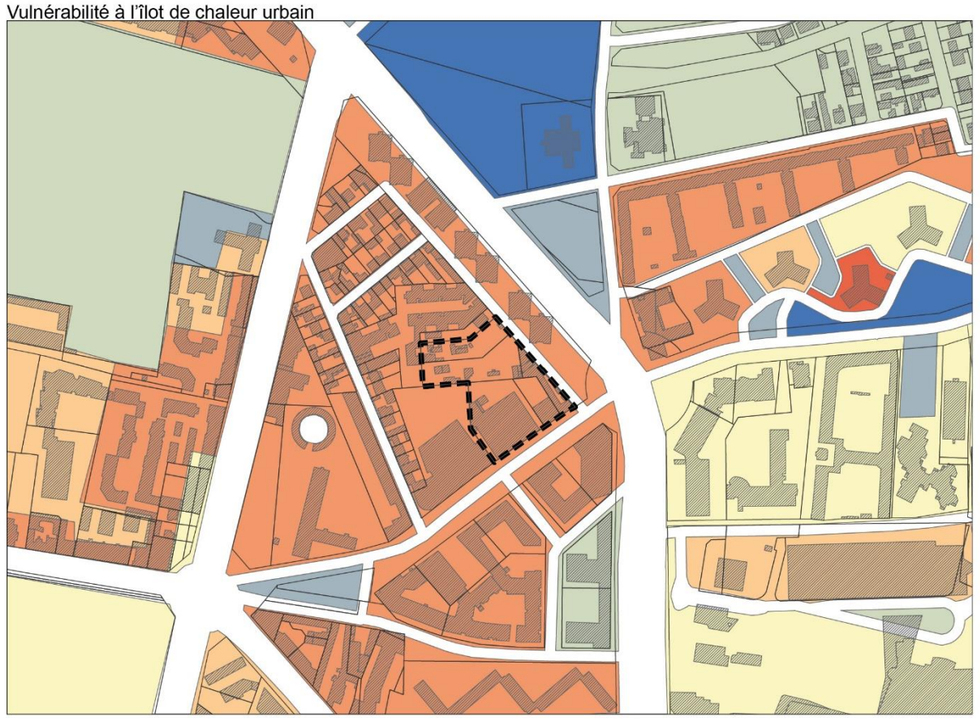
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Faible	Faible

Enjeux environnementaux du site Strasbourg Saint-Rémy et de ses environs

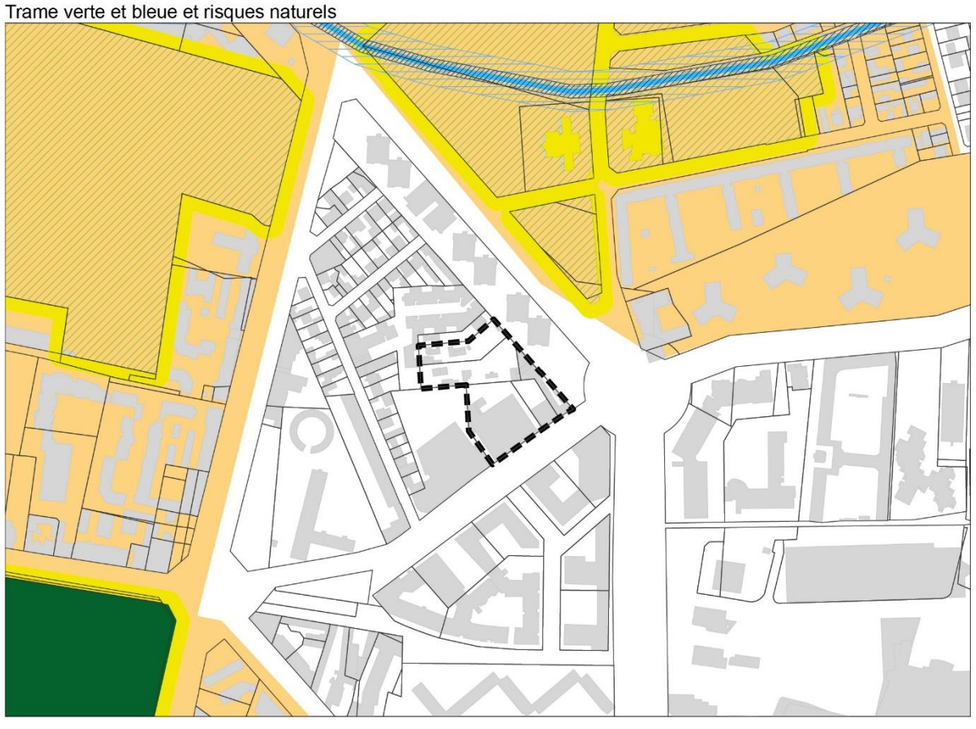
Pollutions présumées ou avérées



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

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'ilot 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.

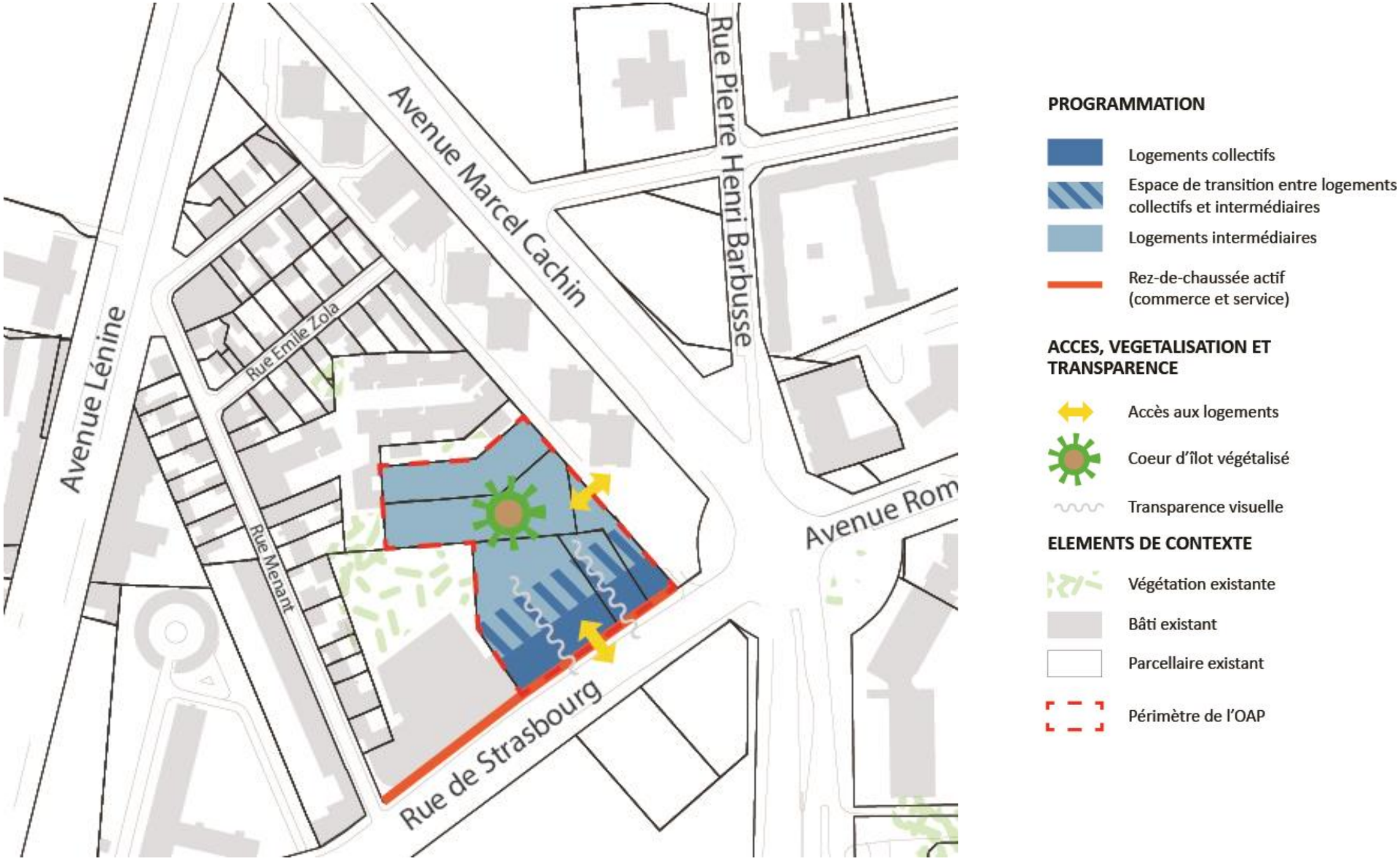
Le cœur d'îlot sera constitué de logements intermédiaires/semi-collectifs dont la hauteur ne pourra pas excéder trois niveaux de construction (R+2). Une alternance de points hauts et de points bas ainsi que de pleins et de vides sera recherchée, dans le but de développer une composition urbaine et une 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 Proposer une programmation mixte socialement et fonctionnellement

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 exigé à partir de 7 000 m² 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