OAP SECTORIELLE N° 26

SECTEUR VICTOR HUGO CENTRE HOSPITALO-UNIVERSITAIRE SAINT-OUEN GRAND PARIS NORD A SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

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

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2

1.1 Contexte urbain : un tissu urbain industriel en voie de transformation urbaine en lien avec l'arrivée du centre hospitalier universitaire 2

1.2 Contexte environnemental : un site largement imperméabilisé et soumis à l'îlot de chaleur urbain 2

2 ORIENTATIONS 4

2.1 Promouvoir une mixité fonctionnelle et une variété des formes bâties et des hauteurs respectant la morphologie des tissus environnants 4

2.2 Améliorer la qualité du cadre de vie, désimperméabiliser et renforcer la présence de la nature en ville 4

2.3 Faciliter l'insertion de l'îlot recomposé dans le tissu urbain en mutation 4

2.4 Prendre en compte les enjeux de santé environnementale 4

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un tissu urbain industriel en voie de transformation urbaine en lien avec l'arrivée du centre hospitalier universitaire

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

Le secteur Victor Hugo Centre Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN) prend place sur l'emprise du parc d'activité Victor Hugo. Ce site de 1,6 hectare à vocation productive est implanté au cœur du tissu urbain dense et habité de Saint-Ouen-sur-Seine. Ainsi, le périmètre de l'OAP est constitué de l'îlot compris entre le boulevard Victor Hugo au nord, la rue Louis Blanc à l'est et la ligne de chemin de fer au sud.

L'OAP s'inscrit dans le projet plus large du CHUSOGPN. Ainsi, se trouve au sud de la voie ferrée le site hospitalier qui prendra place sur l'emprise de l'ancienne usine PSA et au sud-ouest le site universitaire qui prendra place sur l'emprise de l'ancien Conforama et du site de la société Gaudefroy.

Le secteur Victor Hugo CHUSOGPN a pour vocation d'accueillir un projet à dominante hospitalière dans la partie sud du secteur et un projet de logements dans la partie nord.

1.2 Contexte environnemental : un site largement imperméabilisé et soumis à l'îlot de chaleur urbain

Au même titre que l'îlot de 9,3 hectares dans lequel il s'inscrit et qui doit accueillir le futur Centre Hospitalier Universitaire de Saint-Ouen Paris Nord. Le site est entièrement imperméabilisé et accentue l'effet d'îlot de chaleur urbain très fort sur cette partie du territoire. En outre, la gestion des eaux pluviales y est rendue complexe en raison de cette absence d'espace désimperméabilisé et de pleine terre.

L'évolution du secteur voisin de la zone d'aménagement concerté des Docks de Saint-Ouen apporte un début de solution avec le développement de noues et d'espaces végétalisés en cœur d'îlot, mais ne permet de gérer l'intégralité des eaux tombées sur les parcelles voisines. Le site est en carence d'espaces verts accessibles au public avec seulement le square Marmottan situé à moins de 500 mètres du cœur de la zone de projet.

L'enjeu de végétalisation et de désimperméabilisation déjà particulièrement fort est accentué par la présence voisine de la continuité écologique reliant le canal Saint-Denis à la Seine en passant par la friche du quai Adrien Agnès, le faisceau ferré du RER B, les jardins familiaux du Cornillon, les Cathédrales du Rail, le faisceau ferroviaire nord, le cimetière parisien de Saint-Ouen, et la voie ferrée allant jusqu'aux Docks de Saint-Ouen. L'enjeu est d'épaissir cette continuité sur la partie sud de la parcelle et de développer la végétalisation notamment via la rue Louis Blanc afin de créer des amorces écologiques vers le nord-ouest.

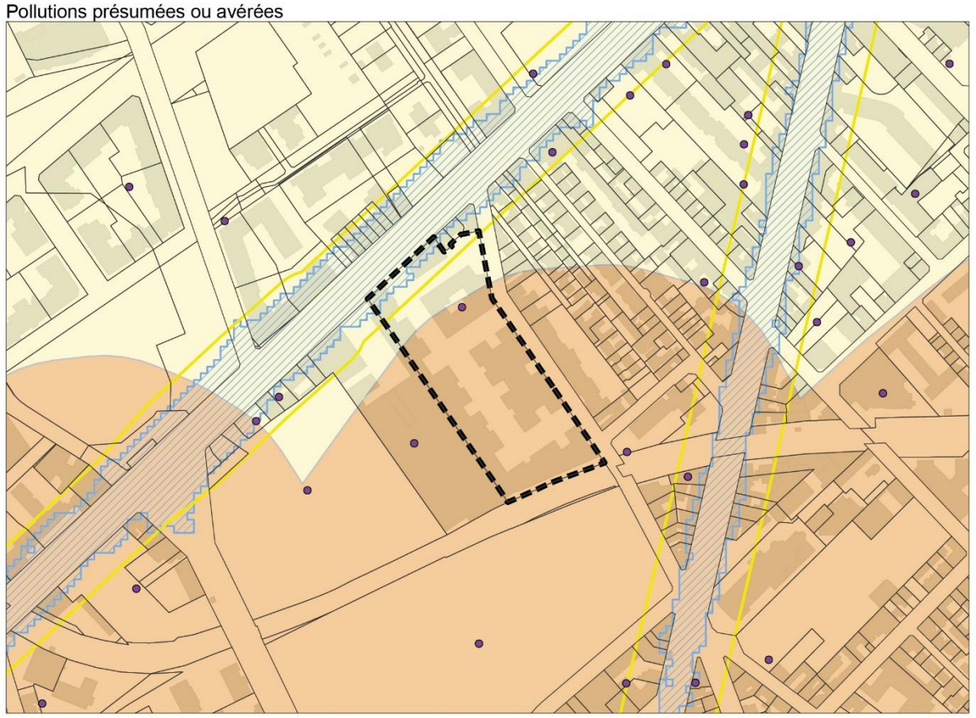
Le site est soumis au risque de dissolution du gypse comme une grande partie du sud du territoire. Cela implique de porter une réflexion spécifique en matière de gestion des eaux et de l'infiltration afin de minimiser le risque. En outre, le ruissellement sur la parcelle induit par l'imperméabilisation est à maitriser en raison de la pollution des sols présumées sur le site en lien avec les activités industrielles passées.

Enfin, la partie nord du site est exposée à des taux importants de pollutions atmosphériques et sonores que le projet doit intégrer dans sa conception afin de diminuer au maximum l'exposition des populations résidents futures, ainsi que des populations fragiles qui seront amenées à y venir.

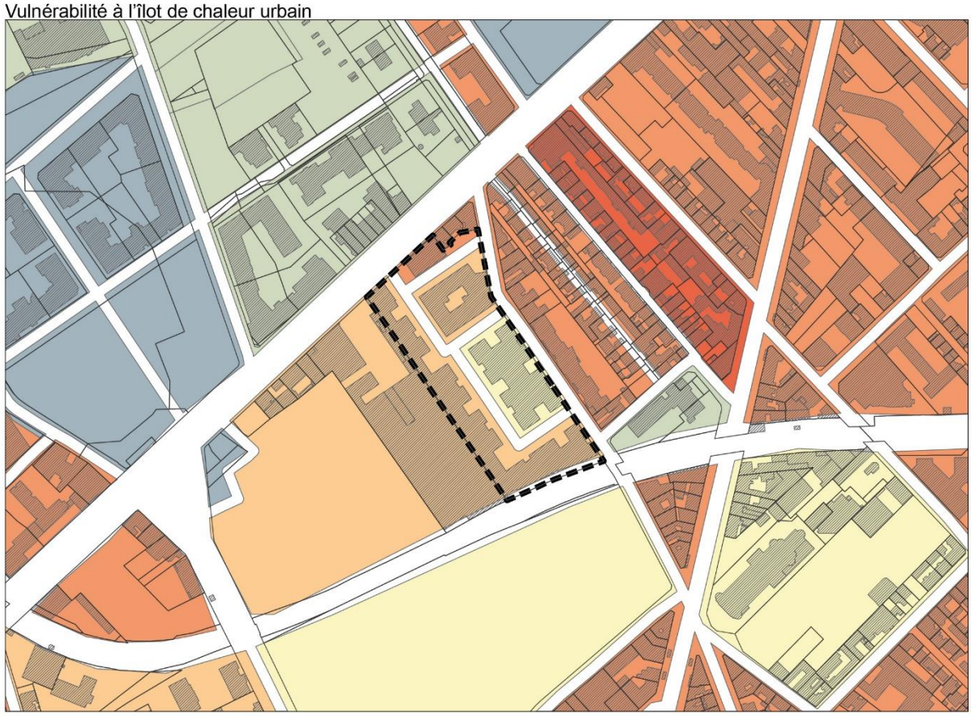
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Fort	Faible	Faible	Fort	Faible	Moyen	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site Victor Hugo CHUSOGPN et de ses environs

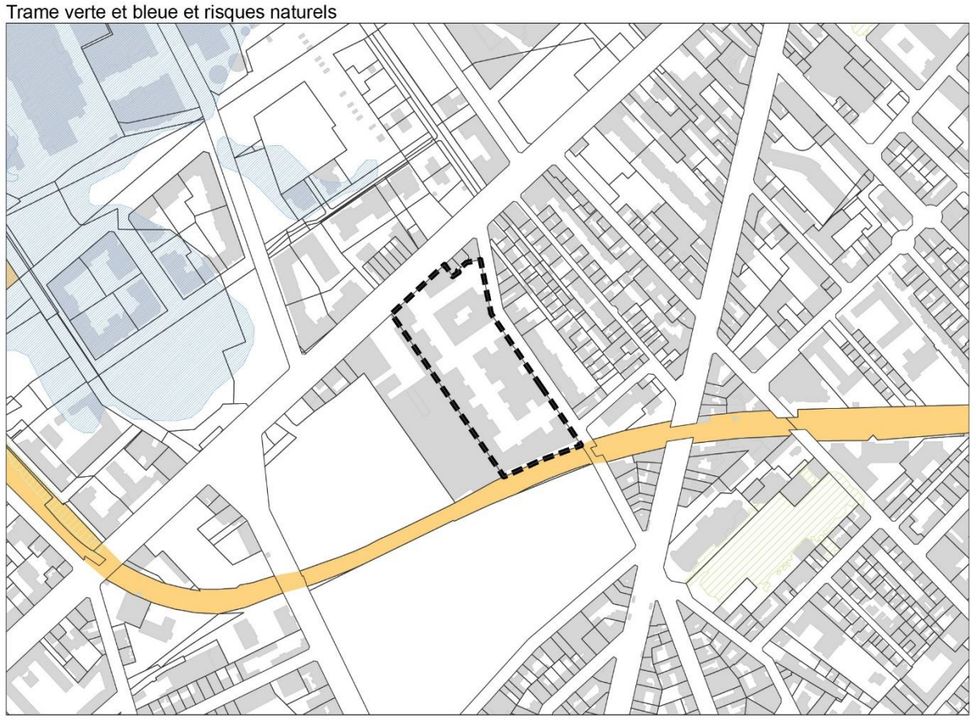
Pollutions présumées ou avérées



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 ORIENTATIONS

Les principes d'aménagement définis ci-dessous sont complétés par le schéma de principe de l'OAP.

2.1 Promouvoir une mixité fonctionnelle et une variété des formes bâties et des hauteurs respectant la morphologie des tissus environnants

Programmation et mixité fonctionnelle

Le secteur Victor Hugo CHUSOGPN accueillera une programmation mixte. Au nord, l'îlot aura une vocation essentiellement résidentielle avec un linéaire actif en rez-de-chaussée sur le boulevard Victor Hugo. Les rez-de-chaussée des immeubles de logements concernés par un linéaire actif pourront accueillir des activités commerciales, économiques ou de services. La programmation d'environ 13 700 m² de logements veillera à prévoir 25% de logements sociaux. Au sud, l'îlot aura une dominante hospitalière et veillera à accueillir les activités en lien avec le Centre Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord, notamment un centre de soins de suite et de réadaptation. Enfin au centre de l'îlot, un parc public de 3 000 m² longeant la rue Louis Blanc sera aménagé.

Forme urbaine des nouvelles constructions

Concernant la partie logement de l'opération, les constructions présenteront un épannelage contrasté avec des hauteurs de bâti variant de R+6+Attique pour les logements le long du boulevard Victor Hugo, R+4 le long de la rue Louis Blanc et R+5 pour les logements sur le centre de l'îlot.

Concernant la partie hospitalière, une attention particulière sera apportée à l'intégration du bâtiment à son environnement. Pour cela, la hauteur des façades des constructions le long de la rue Louis Blanc ne dépassera pas R+4 et un épannelage sera recherché sur le reste du bâtiment avec des hauteurs réparties de R+5 à R+7 avec une progression des hauteurs de la rue louis blanc vers la limite séparative avec le campus universitaire à l'ouest.

Un franchissement aérien au-dessus de la voie de chemin de fer sera réalisé afin de relier le site Victor Hugo à l'Hôpital Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord situé au sud de la voie ferrée.

Afin de limiter le sentiment d'étroitesse de la rue Louis Blanc, les constructions s'implanteront sur son long avec un recul de 4 mètres.

2.2 Améliorer la qualité du cadre de vie, désimperméabiliser et renforcer la présence de la nature en ville

Pour répondre à l'objectif de développement de la nature en ville et de désimperméabilisation des sols, le cœur d'îlot du secteur destiné au logement sera végétalisé. Les surfaces seront traitées en pleine terre dès que cela est possible pour augmenter le couvert végétal et garantir un meilleur rafraîchissement de l'ensemble du quartier.

Par ailleurs, l'aménagement du parc public favorisera la place de la nature dans la ville et tendra vers une moindre imperméabilisation des sols.

Le recul des constructions le long de la rue Louis Blanc permettra l'aménagement d'une continuité écologique reliant le parc nouvellement créé à la continuité écologique de la trame verte et bleue située le long de la ligne de chemin de fer au sud du site.

Les arbres existants devront dans la mesure du possible être pris en compte dans l'aménagement des projets. Leur abattage est à éviter.

2.3 Faciliter l'insertion de l'îlot recomposé dans le tissu urbain en mutation

Afin de faciliter l'insertion du nouveau parc public dans son environnement, un mail planté sera aménagé. Il relira, en passant par le centre de l'îlot, le boulevard Victor Hugo au nouveau parc public créé. Il séparera ainsi la partie de la programmation dédiée au logement de la partie hospitalière.

Ce mail permettra de relier les différents tissus urbains du quartier que sont le nouveau parc, le boulevard Victor Hugo, la rue Louis Blanc et le futur site du campus universitaire. Son aménagement veillera à faciliter les mobilités actives.

L'aménagement du mail se fera de manière à ne pas entraver l'accès aux pompiers. Il permettra l'accessibilité des façades et le bouclage de la voirie pompiers permettant de répondre aux exigences de sécurité incendie.

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

Les projets d'aménagement, d'installation ou de construction visent à la réduction de l'impact environnemental de la construction. Ainsi le scénario de la réhabilitation des bâtiments existant devra être étudié avant d'envisager celui de la démolition reconstruction.

Par ailleurs, en cas de démolition totale, partielle ou d'une réhabilitation conduisant au démantèlement d'éléments bâtis existants, une réflexion devra être engagée afin d'identifier les possibilités de réemploi et de réutilisation de matériaux dans une logique d'économie circulaire.

2.4 Prendre en compte les enjeux de santé environnementale

Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique

Le secteur de l'OAP Victor Hugo CHUSOGPN est concerné par le périmètre de **vigilance à la qualité de l'air** le long du boulevard Victor Hugo.

Dans ce périmètre de vigilance, les projets d'aménagement ou de construction doivent adapter leur organisation spatiale, forme urbaine et conception architecturale pour limiter l'exposition des populations à la pollution atmosphérique. Les principes à mettre en œuvre dans la conception urbaine et architecturale des constructions pourront influencer l'implantation, la morphologie et l'épannelage des constructions et l'aménagement de leurs abords (exemple : façades écran).

Limiter l'exposition au bruit

Les constructions situées le long du boulevard Victor Hugo, font l'objet d'un périmètre de vigilance à l'exposition au bruit routier et ferré.

Les projets d'aménagement, d'installation ou construction doivent adapter leur organisation spatiale, formes urbaines et dispositions architecturales afin de limiter l'exposition des populations au bruit. Les principes à mettre en œuvre pourront influencer l'implantation et la morphologie des bâtiments. L'installation de dispositifs anti-bruit pourra être envisagé.

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

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

Périmètre de l'OAP

Promouvoir une mixité fonctionnelle et une variété des formes bâties et des hauteurs respectant la morphologie des tissus environnants

- Bâtis à dominantes d'habitat, dont 25% de logement social présentant un épannalage contrasté, cohérent avec l'environnement
- Bâtis à dominante hospitalière épannelage des hauteurs progressif (R+4 côté rue Louis Blanc)
- Linéaire d'activités commerciales et économiques ou de services en RDC des immeubles de logements
- Franchissement aérien au-dessus de la voie férrée et/ou en souterrain

Améliorer la qualité du cadre de vie, désimperméabiliser et renforcer la présence de la nature en ville

- Recul des constructions de 4 m environ, le long de la rue Louis Blanc
- Création d'un parc public de 3 000 m², ouvert sur la rue Louis Blanc
- Coeur d'îlot privé paysager, perceptible depuis les espaces publics
- Percées visuelles entre les espaces publics/espaces privés
- Créer de nouvelles continuités écologiques afin de mettre en relation le parc public et la trame verte et bleue
- Continuité écologique de la Trame Verte et Bleue

Faciliter l'insertion de l'îlot recomposé dans le tissu urbain en mutation (Campus Hospitalo Universitaire)

- Création d'un mail piéton public accessible pompiers (environ 12 m de large)

Prendre en compte les enjeux de santé environnementale

- Limiter l'impact des pollutions atmosphériques sur les populations par la conception des projets de construction et d'aménagement
- Limiter l'impact du bruit sur les populations par la conception des projets de construction et d'aménagement