OAP SECTORIELLE N°32

SECTEUR POLE GARE VILLETANEUSE-UNIVERSITE A VILLETANEUSE

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 secteur proche du centre-ville mais scindé en deux par l'axe ferroviaire du T11 2

1.2 Contexte environnemental : un site à enjeu de biodiversité important à la charnière entre la friche Saint-Leu et la Butte Pinson 2

2 LES ORIENTATIONS 4

2.1 Structurer et compléter le maillage viaire 4

2.2 Renforcer l'habitat et maintenir l'atout paysager 4

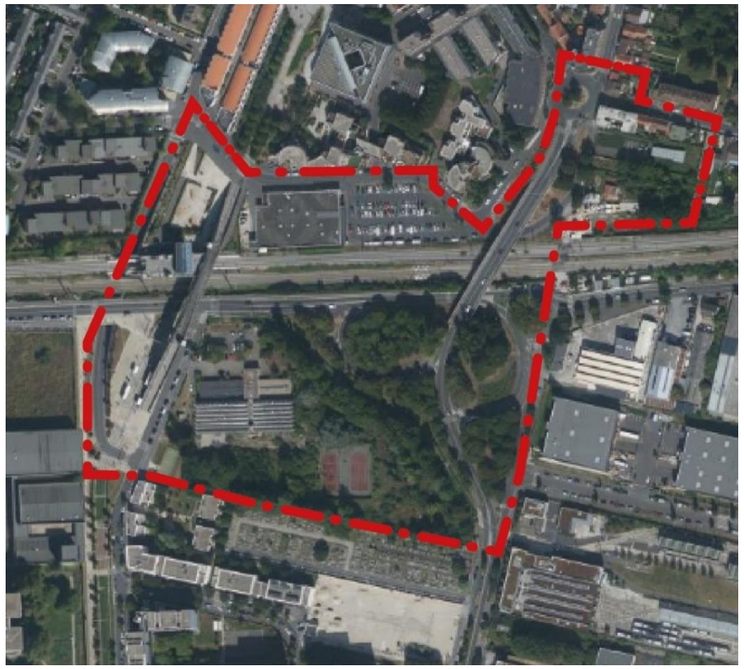
2.3 Accompagner l'intensification par une offre d'équipements 4

2.4 Des espaces publics animés 4

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un secteur proche du centre-ville mais scindé en deux par l'axe ferroviaire du T11



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

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne les espaces du cœur de ville autour de la gare, au nord et au sud des voies ferrées, depuis la mairie côté nord jusqu'au cimetière de Villetaneuse côté sud.

Ce secteur, d'une superficie de 7 hectares environ, se développe essentiellement à l'ouest de l'avenue de la Division Leclerc et se prolonge au nord de la ligne de chemin de fer, le long de cet axe jusqu'au rond-point avec l'avenue Edouard Vaillant.

La création de la gare de Villetaneuse sur la ligne du 11 du tramway (T11 Express) conjuguée au tramway T8 fait de cet espace situé au carrefour de l'université, de la zone d'activités économiques et du centre-ville, un pôle majeur de l'animation de la ville, couture urbaine entre le nord et le sud de la ville. Il possède une accessibilité renforcée grâce à ces infrastructures.

Le projet global d'aménagement de ce secteur vise à le dynamiser en y renforçant l'intensité humaine et urbaine. Cette intensité nouvelle recherchée est fondée sur trois axes :

- créer des espaces de convivialité et de rencontre à la jonction de la gare, de la ville, de la zone d'activités économiques et de l'université et en renforçant la porosité du tissu ainsi que les liaisons avec les alentours ;
- développer les fonctions de centralité diversifiées avec une offre de logements renforcée, des équipements, du commerce, etc. ;
- renforcer et améliorer les qualités écologiques du secteur par la création et la préservation d'espaces paysagers et végétalisés ;
- améliorer l'accès aux modes doux et actifs en nord-sud et en est-ouest en intervenant sur le maillage viaire.

La construction d'environ 140 à 200 logements est prévu sur le secteur.

1.2 Contexte environnemental : un site à enjeu de biodiversité important à la charnière entre la friche Saint-Leu et la Butte Pinson

Le site du Pôle gare de Villetaneuse possède des enjeux environnementaux modérés, à l'exception des thématiques de la trame verte et bleue, de la biodiversité et des pollutions sonores.

En effet, le secteur possède de nombreux éléments végétaux et de pleine terre avec les fonds de jardins de la rue Louis Pasteur, les délaissés de l'échangeur et de l'avenue de la Division Leclerc, ainsi que les espaces verts à proximité du cimetière et du Tremplin Duclos. Ces différents éléments constituent des traits d'union écologiques entre la Butte Pinson, le Stade Bernard Lama et la friche Saint-Leu située à l'ouest de l'université. Une partie du site est intégrée dans la continuité écologique partant de la Butte Pinson et descendant jusqu'à la Confluence et La Briche à Saint-Denis, en passant par les Joncherolles, la cité jardin des Amaryllis et des Camélias, puis d'une part par le Fort de La Briche, ainsi que la friche de la rue de L'Yser et d'autre part par la Cité Paul Eluard puis par le site des Brichoux et le parc de la rue Brise Echalas. L'enjeu est d'intensifier la continuité nord-est / sud-est afin d'améliorer la circulation des espèces et de maintenir les espaces de pleine terre et les éléments végétaux déjà présents au maximum.

Outre ces enjeux de biodiversité et de trame verte et bleue, le site est exposé au bruit en raison du passage du T11 Express et de l'échangeur entre la route départementale RD24, l'avenue Jean-Baptiste Clément et la rue Jean Allemane. Le projet doit donc intégrer ces éléments pour limiter l'exposition des populations aux pollutions sonores.

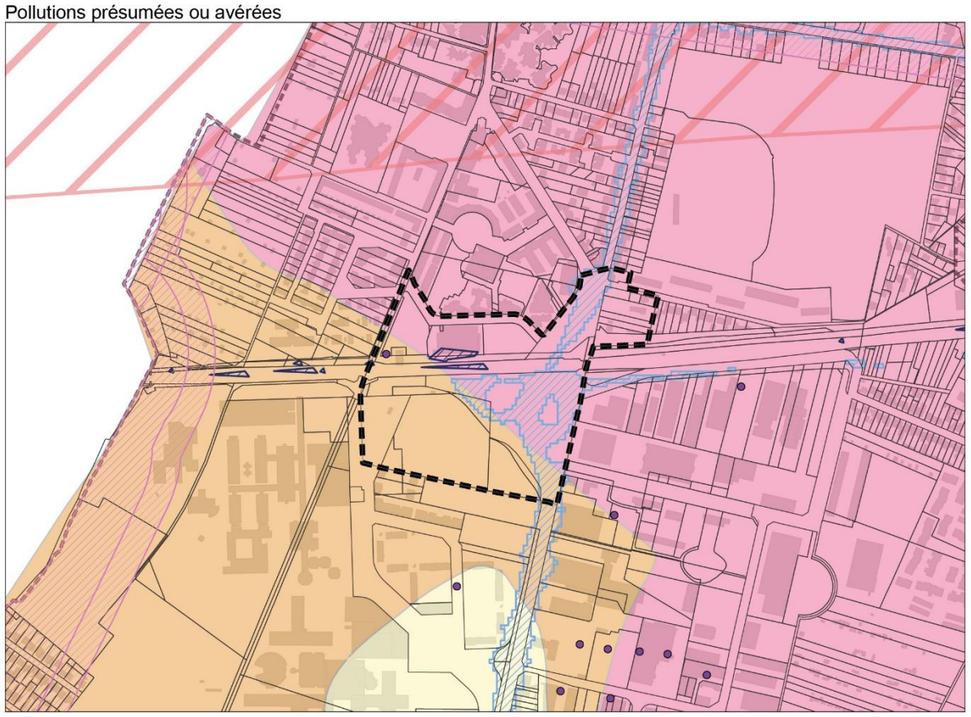
Enfin, la proximité des transports en commun performants doit permettre de réduire la place de la voiture dans le projet et ainsi limiter les déplacements carbonés.

Le projet peut aussi se raccorder au réseau de chauffage urbain afin d'employer davantage d'énergies renouvelables et de récupération. L'évolution du secteur et l'accueil de nouvelle population doit aussi impliquer le développement fort des énergies renouvelables et de récupération.

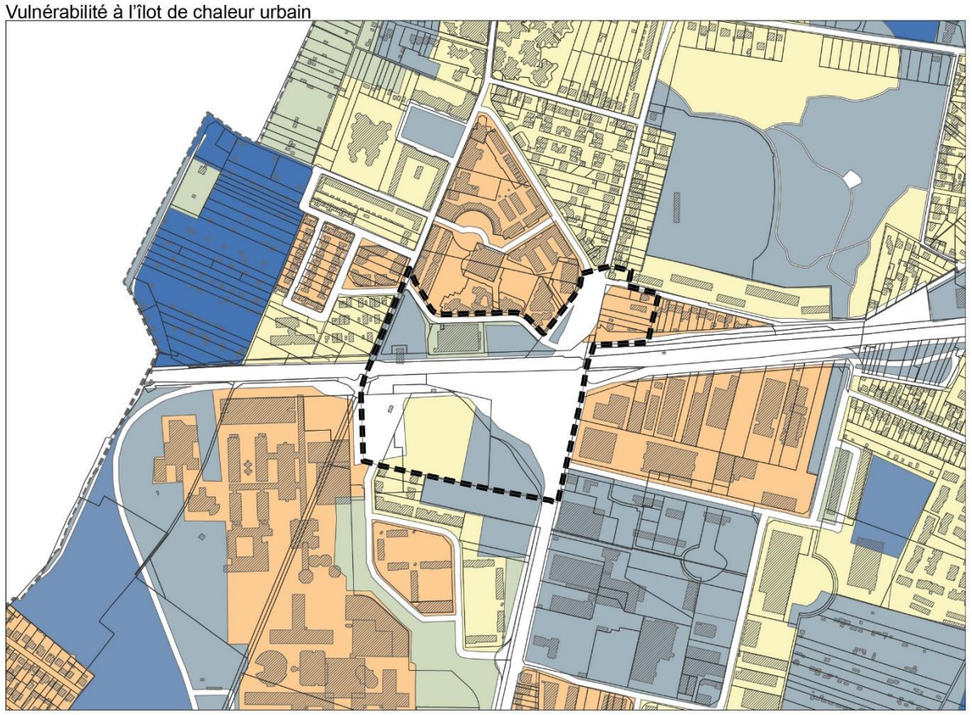
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Moyen	Faible	Moyen	Fort	Fort	Faible	Moyen	Faible	Faible

Enjeux environnementaux du site Pôle gare Villetaneuse-Université et de ses environs

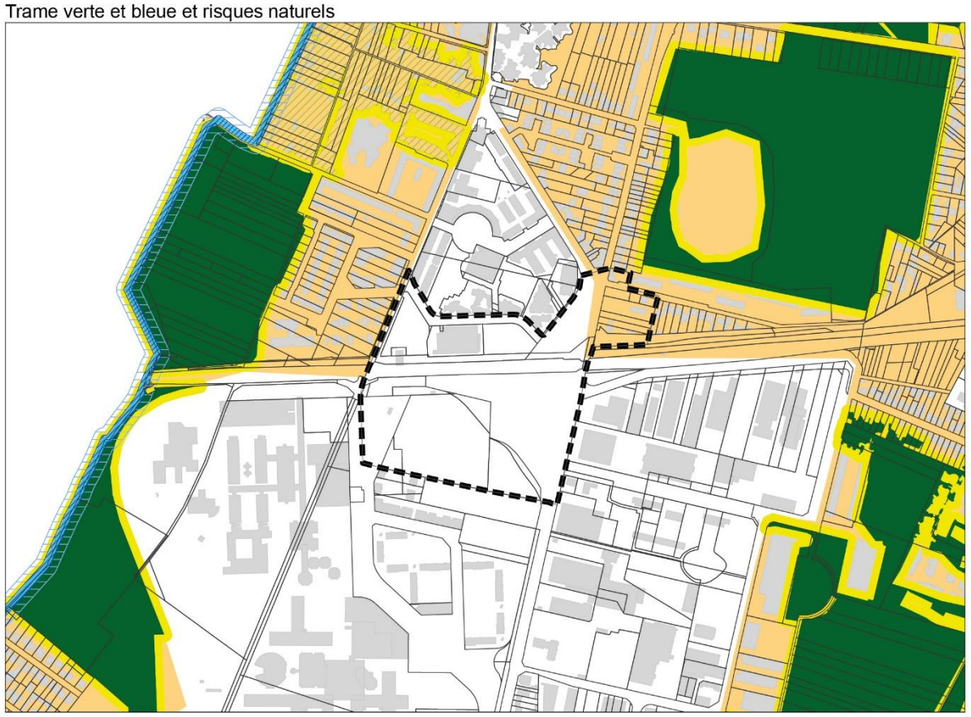
Pollutions présumées ou avérées



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 Structurer et compléter le maillage viaire

Les aménagements liés à l'arrivée du tramway ont déjà conduit à repenser l'organisation viaire du périmètre de l'OAP. Il s'agit, au travers de ces orientations, de travailler à la définition d'un maillage multimodal du secteur de façon à desservir au mieux les différents îlots. Cela s'illustre par :

- la création d'une nouvelle voie piétonne est-ouest, reliant l'avenue de la Division Leclerc à la rue de l'Université. Outre la desserte du site, elle assurera un maillage direct entre les deux franchissements des voies ferrées, ainsi qu'entre le centre aquatique et le gymnase Jesse Owens ;
- l'apaisement de la rue du 19 mars 1962 : une rue déjà très empruntée par les piétons à améliorer et à sécuriser pour faciliter le passage nord/sud des modes actifs.

2.2 Renforcer l'habitat et maintenir l'atout paysager

La proximité des transports en commun et des équipements publics d'une part, les potentialités foncières d'autre part, sont des facteurs qui invitent à la densification de l'habitat dans ce secteur.

Le secteur doit cependant être avant tout un lieu de vie très animé et la fonction résidentielle ne pourra y être exclusive.

Deux partis-pris indicatifs organiseront l'implantation des futures constructions :

- au nord des voies ferrées et en continuité avec la place des Partages, un nouveau parvis de gare, le long de la rue Etienne Fajon sera créé. Les constructions s'adresseront sur ce nouvel espace public pour permettre son animation ;
- au sud des voies ferrées, au regard de la qualité paysagère du site, l'espace sera aménagé en espace paysager permettant de développer de nouveaux usages. L'aménagement devra permettre de maintenir une part importante d'espaces libres et de pleine terre et où le couvert végétal et arboré devra dominer.

Une percée visuelle à travers les constructions situées au nord de la voie ferrée permettra de créer des vues de sur l'espace paysager au sud des voies ferrées.

La nouvelle voie piétonne est-ouest, reliant l'avenue de la Division Leclerc et la rue de l'Université, s'accompagnera d'un espace végétalisé prenant la forme de linéaires d'arbres, de part et d'autre de la voie.

Les constructions nouvelles seront essentiellement de l'habitat collectif. Elles auront une hauteur permettant d'assurer une bonne insertion avec les constructions récentes situées au nord et à l'est de la rue Etienne Fajon. L'implantation à l'alignement sera favorisée le long de la rue Etienne Fajon et de la rue Pasteur. Les rez-de-chaussée pourront dépasser le gabarit habituel des premiers niveaux lorsqu'il s'agit de socles actifs servant de socle pour l'assise des étages supérieurs.

Les aménagements paysagers veilleront à développer les qualités écologiques des espaces végétalisés (Pleine terre, stratification de la végétation), en lien avec les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue. Une attention particulière sera portée aux espaces végétalisés existants (terre-plein, cimetière) afin de favoriser les continuités écologiques. Les aménagements de l'îlot d'habitation situé au croisement de la rue Etienne Fajon et de la rue Pasteur veillera à assurer une porosité entre le cœur d'ilot et la continuité écologique présente le long du chemin de fer au sud de l'îlot.

Les constructions situées le long de la rue Etienne Fajon font l'objet d'un secteur 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.

L'aménagement des axes identifiés au plan de végétalisation et de rafraichissement de Plaine Commune 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.).

2.3 Accompagner l'intensification par une offre d'équipements

L'arrivée des transports en commun et l'accueil de nouveaux habitants vont fortement augmenter la potentialité commerciale du secteur.

Son aménagement doit ainsi être mis à profit pour renforcer et compléter l'offre commerciale du centre-ville.

Les nouveaux équipements commerciaux seront localisés au nord des voies ferrées, en rez-de-chaussée des immeubles proches de la gare.

Outre une fonction commerciale, ces rez-de-chaussée pourront également accueillir des activités artisanales dès lors qu'elles sont liées à un commerce ou de services.

Concernant l'ilot d'habitation situé au croisement de la rue Etienne Fajon et de la rue Pasteur, le rez-de-chaussée sera activé, potentiellement par un équipement dont la programmation reste à définir ou toute autre activité permettant d'animer ce carrefour stratégique.

Un équipement mixte, à vocation sportive et évènementielle, d'intérêt intercommunal sera implanté au sud des voies. Le centre nautique Duclos ayant été démoli, son emplacement s'inscrira dans une transition entre l'espace public du parvis sud et l'espace à dominante résidentielle, en proximité directe avec l'université.

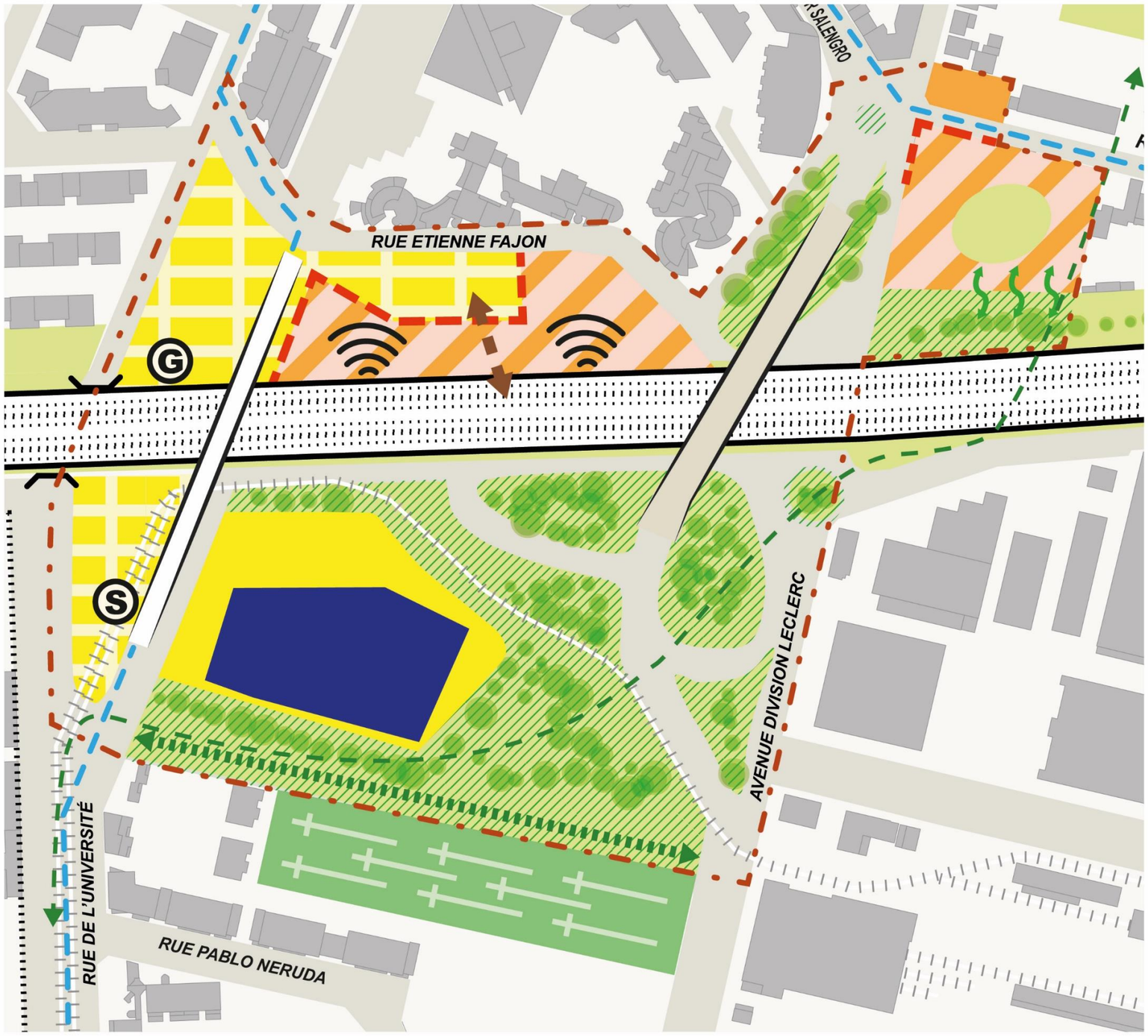
L'aménagement du secteur prévoit le développement d'un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartier, tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits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

2.4 Des espaces publics animés

La conjonction de la gare, de l'entrée de l'université, des équipements commerciaux et publics permettra d'animer le cœur de ce secteur. En continuité avec l'existant, de vastes espaces publics seront aménagés au nord et au sud du secteur, reliées par la passerelle piétonne existante. Ces espaces pourront accueillir des aires de jeux, de sports ou de loisirs de plein air accessibles au public. Les constructions implantées aux abords de ces espaces contribueront à l'animation de ces lieux et feront l'objet d'un traitement qualitatif de leurs limites.

Les aménagements paysagers veilleront à développer des qualités écologiques (pleine terre, stratification de la végétation).

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



Périmètre de l'OAP

Structurer et compléter le maillage viaire

Principe de création d'une nouvelle voie piétonne

Renforcer l'habitat et maintenir l'atout paysager

Bâtis à dominante habitat

Bâtis à dominante habitat et commerce/artisanat/équipement en rez-de-chaussée

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

Espace de pleine terre à préserver et à valoriser

Parcours de fraîcheur à planter/renforcer et à rafraîchir

Percée visuelle

Assurer une porosité entre le coeur d'îlot et les éléments de la TVB

Coeur d'îlot à végétaliser

Préserver et développer la continuité écologique

Accompagner l'intensification par une offre d'équipements et de commerces

Bâtis à destination d'équipement public (Piscine)

Parvis et stationnement de l'équipement public

Linéaire d'activités commerciales, économiques, de services ou d'équipement publics en RDC des immeubles de logements

Aménager des espaces publics animés

Espace public

Station de tramway

Gare Villetaneuse-Université