OAP SECTORIELLE N°34

SECTEUR PRESSENSE A AUBERVILLIERS, LA COURNEUVE ET 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

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2

1.1 Contexte urbain : un site économique central à l'échelle de Plaine Commune, mais enclavé 2

1.2 Contexte environnemental : un site très imperméabilisé favorisant le ruissellement, l'effet d'îlot de chaleur urbain et la pollution du canal..... 2

2 ORIENTATIONS..... 4

2.1 Désenclaver le site : améliorer les déplacements et l'accessibilité 4

2.2 Affirmer la vocation économique du site et sa montée en gamme 4

2.3 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site 4

2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un site économique central à l'échelle de Plaine Commune, mais enclavé

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

Le périmètre de l'OAP Pressensé couvre un périmètre de près de 30 hectares qui s'étend sur trois communes (Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis). L'OAP concerne une zone d'activités économiques centrale et stratégique pour le territoire. Il s'agit de conforter et de valoriser cette zone d'activités économiques en permettant sa requalification et son désenclavement. Les parcelles mutables inclues dans l'OAP représentent environ 10 hectares.

L'enjeu de ce secteur est de maintenir et renforcer la vocation économique présente tout en améliorant l'accessibilité du site grâce à un nouveau maillage viaire, incluant la réalisation de plusieurs voies nouvelles. La requalification de la zone d'activités devra s'accompagner d'un aménagement paysager de qualité (végétalisation et rafraichissement des espaces publics comme privés, traitement des interfaces avec les autres quartiers environnants) pour renforcer son attractivité au sein de l'intercommunalité. À l'instar d'autres zone d'activités économiques du territoire, le secteur Pressensé se caractérise par sa carence en végétation.

Par ailleurs, la proximité du site à l'autoroute A86 implique des mesures de prévention pour protéger les futurs usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

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

1.2 Contexte environnemental : un site très imperméabilisé favorisant le ruissellement, l'effet d'îlot de chaleur urbain et la pollution du canal

La zone d'activité économique Pressensé est largement imperméabilisée avec de très rares espaces de pleine terre. Cette configuration favorise un effet d'îlot de chaleur urbain intense bien qu'atténué sur la partie ouest par la présence du canal. L'impact reste malgré tout modéré car l'îlot ne comptabilise que très peu d'habitants concentrés dans la rue Bisson. En revanche, leur situation doit être améliorée.

Ces populations sont exposées aux pollutions atmosphériques et sonores de l'autoroute A86 qui passe en surplomb du site favorisant notamment la dispersion des particules. La RD30 est également concernée par ces pollutions. Au sein du site cette pollution est également présente avec le passage de poids-lourds et les activités de garages. L'enclavement de la zone doit être réduit, en intégrant une part importante aux mobilités alternatives au transport routier, notamment via le fret fluvial, ainsi qu'en développant les modes actifs pour les personnes venant travailler sur site.

Les sols sont aussi largement pollués sur le secteur au regard des activités passées et présentes. La conjugaison de cette pollution avec la forte imperméabilisation, et le passage d'axes routiers très fréquentés, favorisent le déversement d'eaux pluviales souillées dans le canal avec le ruissellement lors des périodes d'intempéries. Ce phénomène impacte directement la qualité des eaux du cours d'eau artificiel. Le site est concerné par un aléa modéré retrait-gonflement des argiles et par le risque d'inondation par remontée de nappe.

Ce canal est un axe majeur de la trame vert et bleue qu'il est important de conforter, mais il est aussi un axe névralgique pour le développement du fret décarboné. Il s'agit de trouver l'équilibre entre ces deux enjeux.

Le site ne possède pas d'enjeux spécifiques en matière de trame verte et bleue à l'exception du canal avec une très faible présence d'espaces de nature. Cette absence se traduit par une carence d'espaces verts accessibles au public particulièrement au sud de la zone. Celle-ci est un peu moins importante au nord avec la proximité des espaces végétalisés du quartier du Franc Moisin.

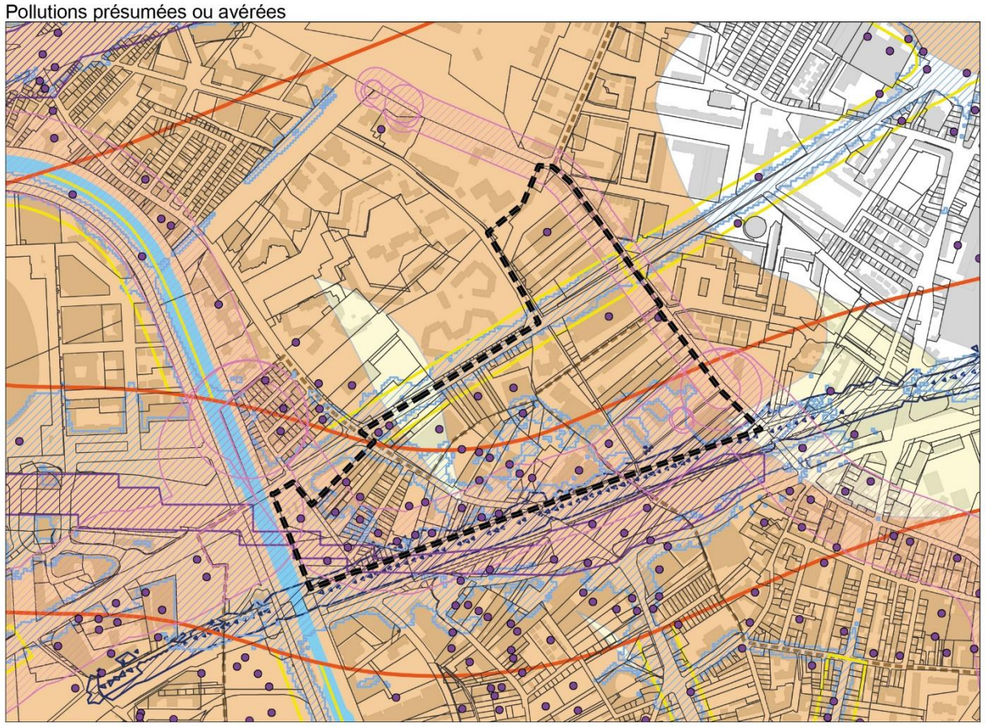
Le site est en lien direct avec le réseau de chaleur. De plus les nombreuses toitures de grandes surfaces représentent un enjeu important en matière de développement des énergies renouvelables et de récupération, notamment le solaire.

Les franges sud et est du secteur sont concernées par la présence d'une servitude d'utilité publique I1 relative au transport de gaz. La règlementation concernant cette dernière est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement.

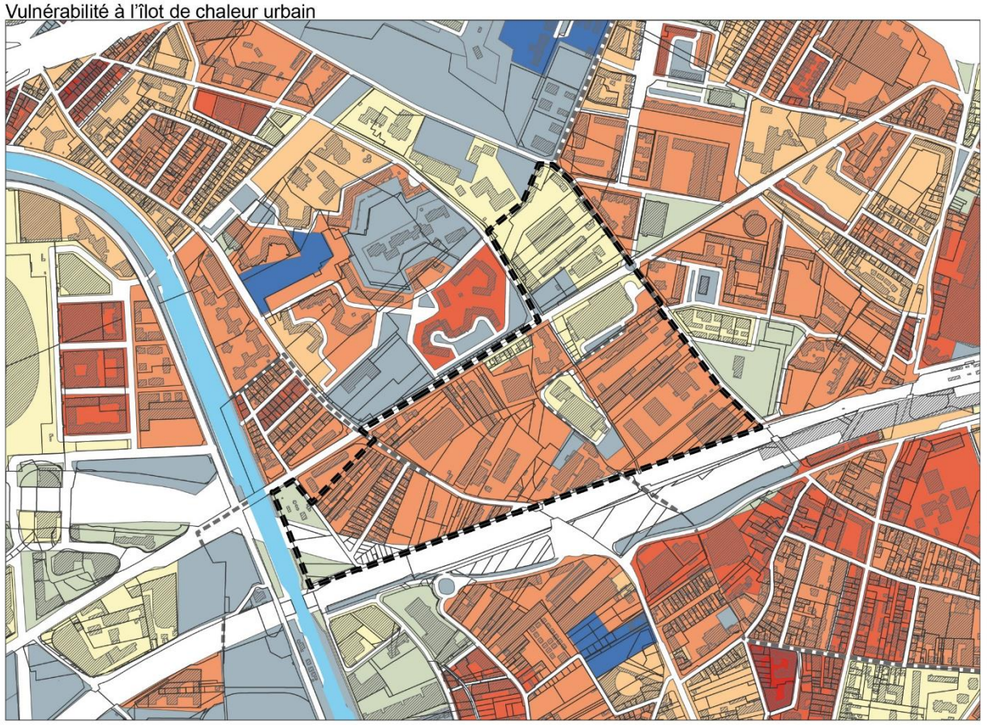
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Moyen	Moyen	Faible	Fort	Faible	Fort	Fort	Faible

Enjeux environnementaux du site Pressensé et de ses environs

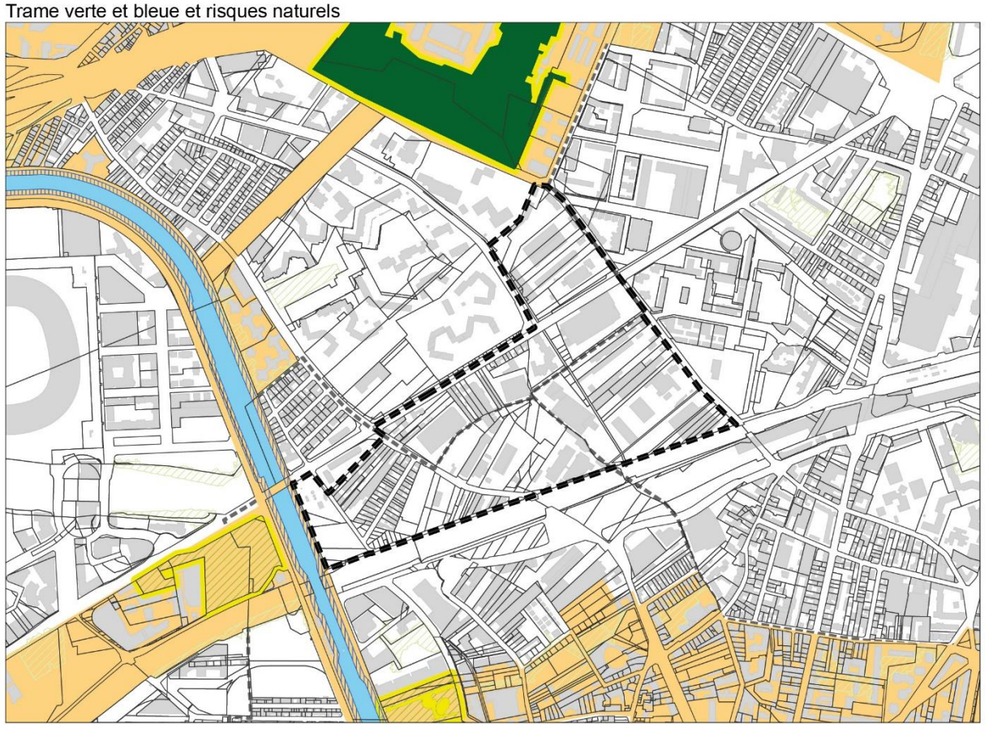
Pollutions présumées ou avérées



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

2.1 Désenclaver le site : améliorer les déplacements et l'accessibilité

Créer des voies et favoriser les modes actifs *:* l'îlot sud du secteur Pressensé, localisé entre la rue Pressensé, la rue de Genève, la rue de Saint-Denis et le chemin latéral nord, doit être désenclavé.

Sur la partie ouest de la rue de Genève, l'opération d'aménagement, constituée d'un programme mixte de logements et d'équipements, est réalisée. Pour accompagner l'apaisement de la rue de Genève, une voie reliant la rue Francis de Pressensé et la rue de Saint-Denis, en double sens, sera aménagée. Cette nouvelle voie interne à l'îlot sud permettra d'opérer un retournement des adressages sur l'intérieur de la zone d'activités économiques, afin de réduire les nuisances et flux sur les autres axes comme la rue de Genève.

Cette voie généreusement végétalisée permettra le développement des modes de déplacements actifs (vélo et piéton).

Accueillir l'arrivée du tramway et intégrer la station Casanova : la nouvelle station Casanova (tramway 8, au carrefour de la rue Danielle Casanova et de la rue Francis de Pressensé) permettra l'aménagement d'un espace public central apaisé. Une attention particulière sera portée à l'accès aux traversées piétonnes reliant la station de tramway et la zone d'activité économique au canal Saint-Denis.

Requalifier le maillage viaire existant : les voies existantes qui bordent et traversent le secteur de l'OAP Pressensé seront requalifiées et mise en valeur grâce des aménagements paysagers incluant une forte végétalisation. Cette requalification du maillage viaire permettra une meilleure intégration urbaine du site dans son environnement et promouvra une image positive et dynamique au sein de l'intercommunalité.

Conserver l'aire d'accueil des gens du voyages : l'aire d'accueil des gens du voyage à Aubervilliers sera conservée jusqu'à ce qu'une éventuelle relocalisation puisse être envisagée.

2.2 Affirmer la vocation économique du site et sa montée en gamme

Maintenir les activités économiques existantes

La programmation du secteur de Pressensé intègrera notamment des parcs d'activités, des hôtels d'entreprises et des locaux destinés aux très petites entreprises. Cette programmation permettra d'amplifier la diversité économique du secteur tout en envisageant une montée en gamme qualitative.

L'implantation de nouvelles activités doit tenir compte du caractère résidentiel des quartiers environnants en ne générant pas de nuisances qui seraient incompatibles avec leur bon fonctionnement. En effet, les nouvelles activités implantées doivent prendre en compte la pacification en cours des espaces publics du secteur. Dans cette logique, la logistique lourde n'est pas admise dans la zone d'activités économiques. La logistique du dernier kilomètre est admise, ainsi que des activités d'artisanat, de petit productif, ou autres activités respectant le caractère urbain de la zone, etc.

L'implantation d'activités d'économie circulaire sera étudiée tout en prenant en compte des pollutions induites.

Développer les liens avec le canal : le secteur à proximité immédiate avec le canal doit accueillir des activités logistiques fluviales. En effet, la présence d'un quai de chargement permet de renforcer les possibilités de développement de ces activités. Toutefois, cet espace occupe aussi l'emprise de l'ouvrage annexe 3303 de la ligne 16. Le développement d'une activité de logistique fluviale sur ce secteur prendra en compte cet ouvrage annexe afin d'assurer une compatibilité entre ces deux activités.

2.3 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site

Aménager des espaces urbains et paysagers de qualité et plus respectueux de l'environnement :

Une montée de la qualité architecturale et des aménagements est attendue. De manière générale, les aménagements viseront à favoriser une ambiance plus urbaine pour les usagers au sein du secteur.

D'une part, les projets devront répondre à de nouvelles exigences plus qualitatives en termes d'architecture :

- une attention particulière sera apportée au traitement des façades afin d'éviter la monotonie et la répétitivité sur de longs linéaires, les murs aveugles seront à éviter et une réflexion sera apportée à la hauteur et au rythme des ouvertures. Le couvert des bâtiments sera de préférence conçu en toiture terrasse ;
- une amélioration de l'insertion urbaine des projets est attendue. Les nouvelles constructions s'implanteront afin d'améliorer la qualité paysagère et architecturale des fronts urbain. Par exemple : les zones techniques sont préférentiellement installées à l'arrière du bâtiment et leur intégration sera privilégiée à l'intérieur du futur bâtiment.

D'autre part, concernant les espaces libres de construction, il est attendu des aménagements paysagers de qualité améliorant le quotidien des salariés et des usagers de la zone d'activités économiques, notamment par l'aménagement d'espaces récréatifs (aire de pique-nique, zone ombragée, espace de foodtruck, etc.). Ces aménagements devront surtout aider à répondre aux exigences environnementales identifiées, telles que la désartificialisation des sols ou la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Traiter les interfaces entre la zone d'activité économique et les zones résidentielles

La ZAE Pressensé s'étend sur trois communes (Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis) accueillant des quartiers d'habitat collectif importants tels que le Franc Moisin à Saint-Denis au nord, le quartier des 4000 à La Courneuve à l'est mais également des quartiers d'habitat diffus à l'ouest des rues Danielle Casanova et Saint-Denis. Les interfaces entre les zones économiques et résidentielles doivent être traitées qualitativement afin de réduire les potentielles nuisances pour les habitants. L'interface entre la zone d'activités économiques et les zones résidentielles peut se faire par l'instauration d'un filtre végétal.

Traiter les franges de la zone d'activités économiques

Les franges avec les infrastructures ferroviaires et autoroutières en surplomb doivent être traitées de manière à améliorer leur insertion paysagère et réduire l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques, notamment par le moyen de la végétalisation. Le long des infrastructures SNCF au Sud, le couvert végétal des fonds de parcelle ou des espaces publics en l'épaississant le corridor biologique déjà identifié que représente l'emprise du faisceau ferroviaire.

Rafraichir la zone d'activités économiques Pressensé

Le plan de végétalisation et de rafraîchissement (PVR) de Plaine Commune identifie plusieurs voies dont l'aménagement doit participer à la création de parcours de fraicheur dans le secteur couvert par l'OAP Pressensé. Il s'agit de la rue Francis de Pressensé et la rue de Genève. Le rafraîchissement de ce secteur est rendu possible par la végétalisation – notamment celle des espaces libres laissés en pleine terre ou celle des toitures des constructions – et la plantation d'arbres de moyen ou grand développement dans des conditions permettant d'assurer une bonne croissance de leur canopée – en les plantant dans des zones de plein terre constituées de sols vivants, avec des volumes de terre permettant un développement racinaire optimal, et avec un accès à l'eau non contraint.

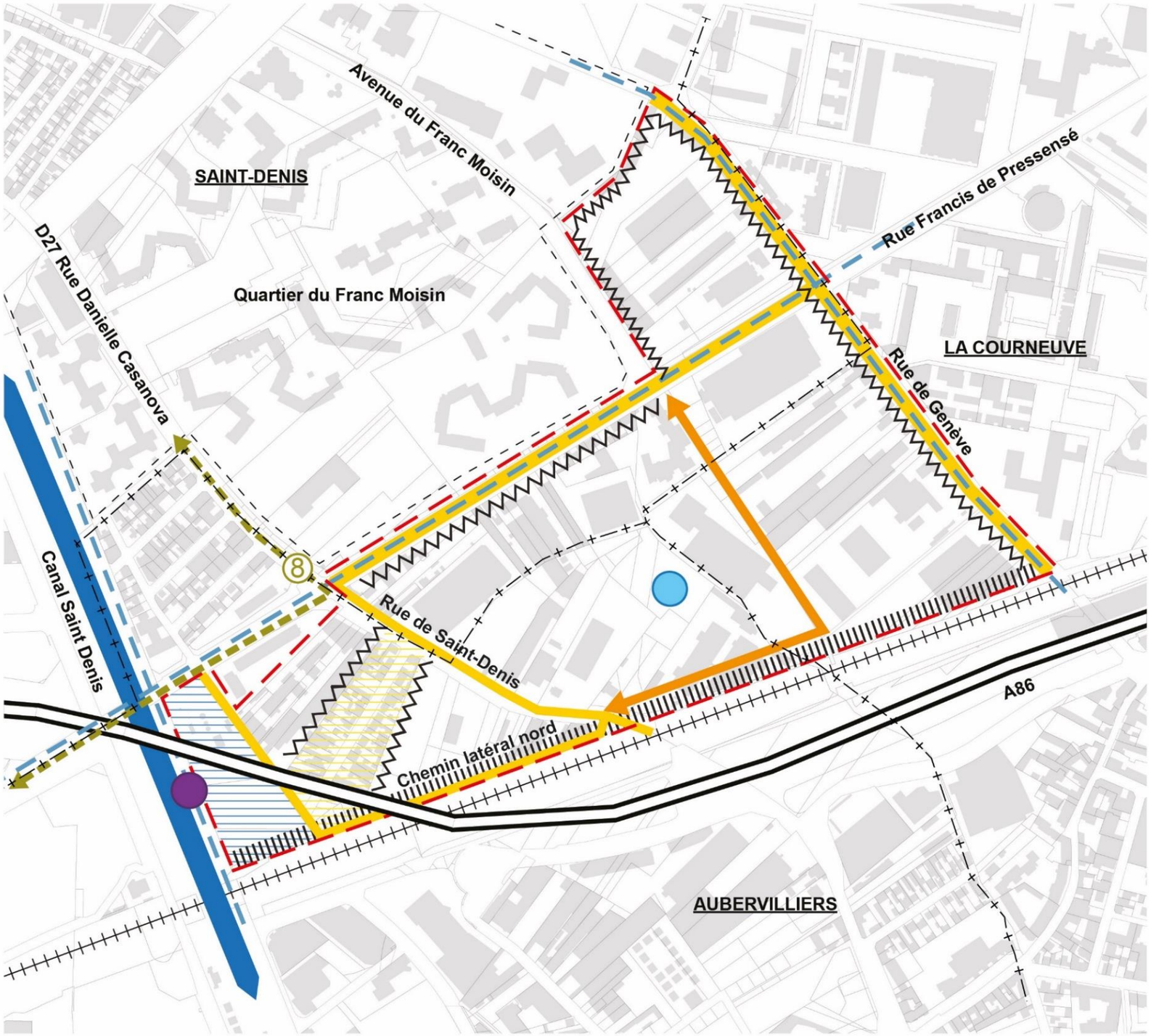
De manière générale, il s'agira de préserver la végétalisation existante, de développer la canopée, de maximiser les secteurs plantés en pleine terre, de favoriser les continuités végétales entre espaces publics et privés, de désimperméabiliser les emprises minérales, de permettre la végétalisation des façades et de renforcer la gestion locale des eaux pluviales. À ce titre, la réalisation de milieux humides (noues, mares) est encouragée.

Mettre en œuvre les dispositions de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti au titre du PLUi

Au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie des éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural. Ces sites patrimoniaux doivent faire l'objet d'une attention particulière pour tous travaux engagés Tout projet doit ainsi respecter les prescriptions et orientations figurant dans les fiches patrimoine ainsi que toutes les autres dispositions réglementaires du PLUi. En particulier, la démolition de ces éléments et ensembles patrimoniaux est strictement encadrée dans le règlement du PLUi.

➔ Voir partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4)

2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Création de voie
- Requalification des voies existantes
- Renforcement du transport fluvial
- 8 Création de la station Casanova
- Passage du T8

PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Aire d'accueil des gens du voyage à relocaliser
- Secteur résidentiel à préserver
- Secteur de développement d'activité de logisitique fluviale
- Quai permettant une activité de logistique fluviale
- Traitement des interfaces avec les zones résidentielles
- Traitement des franges avec les infrastructures ferrée et autoroutières

ESPACE PUBLIC ET VÉGÉTALISATION

- Parcours de fraîcheur à planter/renforcer et à rafraîchir

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- NPNRU Francs Moisins
- Voie majeure
- Voie ferrée