OAP SECTORIELLE N°35

SECTEUR ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS (EMGP) A AUBERVILLIERS 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 : une emprise économique majeure et un site phare pour le développement urbain aux portes du territoire 2

1.2 Contexte environnemental : un secteur patrimonial, largement contraint en matière d'environnement 3

2 LES ORIENTATIONS 5

2.1 De nouvelles continuités 5

2.1.1 Des espaces requalifiés autour du T8 5

2.1.2 Une trame viaire structurante et ouverte au public 5

2.2 Nature en Ville 5

2.2.1 Espaces paysagers à créer et renforcer : 5

2.2.2 Maillage viaire et paysage : 6

2.2.3 Aspects quantitatifs, pour les opérations à destination autres que d'habitation 6

2.3 Programmation et Morphologie 6

2.3.1 Activités économiques 6

2.3.2 Programmes mixtes à dominante résidentielle (lots C, C', C'', Fillettes 1 et 2) 6

2.3.3 Linéaires actifs, le long du Tramway T8 7

2.4 Valoriser la mémoire industrielle 7

2.4.1 Intégrer la dimension mémorielle du site aux principes d'aménagement 7

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 8

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : une emprise économique majeure et un site phare pour le développement urbain aux portes du territoire

Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2021

Les Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) forment un vaste parc d'activités économiques situé sur les communes d'Aubervilliers et Saint-Denis. Le périmètre d'OAP représente 38,5 hectares et porte principalement sur la partie des EMGP dénommée Parc des Portes de Paris.

Cette partie du secteur de la Plaine, d'une surface de 38.5 hectares, au sud du territoire de Plaine Commune, concentre de forts enjeux d'aménagement. De nombreux projets urbains sont engagés à proximité des EMGP, tels que le Campus Condorcet et la zone d'aménagement concerté Nozal-Front Populaire, et, autour de la Porte d'Aubervilliers la zone d'aménagement concerté Canal, le secteur de la Gare des Mines, ainsi que la zone d'aménagement concerté Gare des Mines-Fillettes côté Paris

L'accessibilité du site par les transports collectifs a été renforcée par le prolongement de la ligne 12 du métro desservant depuis 2012 la Place du Front Populaire à Aubervilliers. Cette ligne a été prolongée en 2022 jusqu'à la mairie d'Aubervilliers. Ce renforcement se poursuivra avec la création de la branche sud du tramway T8 jusqu'à la gare Rosa Parks à Paris dont deux arrêts desserviront le site, avenue des Magasins Généraux et place du Front Populaire depuis la rue des Fillettes. L'accessibilité routière est assurée, à grande échelle, par la proximité du Boulevard Périphérique au sud et de l'autoroute A1 à l'ouest. L'aménagement des berges du canal de Paris jusqu'à Saint-Denis constitue enfin un facteur d'accessibilité pour les modes actifs (piétons, vélos, etc.).

Cette situation, au cœur de grands projets d'aménagement et de transports du nord est Métropolitain, constitue un accélérateur des mutations urbaines.

Historiquement dédié aux activités de stockage, en particulier industrielles, le site intègre désormais des activités économiques plus diversifiées au sein du parc des Portes de Paris. Il s'agit essentiellement de bureaux, de studios dédiés à la télévision et à l'audiovisuel au centre et à l'ouest, et de commerces de gros dans la partie est.

Plusieurs bâtiments caractéristiques de l'époque industrielle, anciennement des entrepôts et magasins industriels adaptés aux activités agroalimentaires et industrielles de l'époque, subsistent. Ces bâtiments administratifs, magasins à grains, à farine et alcools, ateliers ou chaufferies possèdent une grande valeur symbolique liée à la mémoire de la Plaine industrielle. Certains revêtent en outre un intérêt patrimonial sur le plan architectural.

Depuis l'arrivée de la ligne 12 du métro et l'aménagement de la place du Front Populaire, plusieurs programmes ont été livrés ou sont en cours de livraison :

- 2 ensembles de bureaux et un hôtel autour de la place de Front Populaire, de respectivement 30 000m² (le PULSE, qui a accueilli le Comité des Jeux Olympiques et Paralympiques à Saint-Denis)) et de 14 000m² (le JUMP à Aubervilliers) ;
- le programme résidentiel « Emblématik » de 17 étages, à l'angle de la rue des Gardinoux et de la place du Front Populaire, comprenant 88 logements ;
- le programme « Time / Ilot Frais » de 107 logements à l'angle des rues Proudhon et des Céréales côté Saint-Denis, en résonnance avec Emblématik côté Aubervilliers à travers la réalisation d'une tour de 14 étages et la relocalisation du CMS de la Plaine en rez-de-chaussée.

Les principaux enjeux urbains liés à l'aménagement du parc des Portes de Paris des EMGP sont les suivants :

- inscrire le site dans la dynamique de renouvellement urbain du sud de Plaine Commune, en cohérence avec les opérations d'aménagement engagées et en affirmant une grande exigence de qualité urbaine et environnementale ;
- intégrer le parc à son environnement urbain proche et tirer parti de son aménagement pour composer une couture urbaine entre Plaine Commune et Paris ;
- poursuivre le développement du parc reposant sur le maintien de sa vocation économique, avec une logique de renforcement et densification des activités productives en ville ;
- développer une programmation résidentielle en accompagnement du tracé du futur tramway T8 et de ses aménagements et sur la place du Front Populaire, en prévoyant des aménagements paysagers qualitatifs qui devront permettre aux habitants de cohabiter avec des programmes d'activités productives denses ;
- renforcer la végétalisation du site et sa fonction écologique, afin de renforcer la trame verte et bleue territoriale et réduire l'effet d''îlot de chaleur urbain présent sur le Parc d'activité,
- valoriser le patrimoine bâti et la trame viaire en lanière, marqueur de l'histoire industrielle et mémoire des usages passés du site.

En outre, l'aménagement du secteur doit contribuer à :

- accompagner le développement de la ligne 8 du tramway par la constitution d'un front bâti plus dense et plus mixte le long de son parcours le long de la rue des Fillettes et de la place du Front Populaire ;
- créer des lieux de vie urbaine et d'aménités au cœur du parc d'activités, en s'appuyant sur une nouvelle trame d'espaces viaires et d'espaces verts ouverts au public ;
- affirmer la vocation innovante, d'ouverture du parc des EMGP sur la ville ;
- préfigurer la métropole post-carbone en intégrant les défis du changement climatique aux aménagements du quartier (priorité donnée aux modes actifs, haute performance énergétique, conception bioclimatique, qualité du maillage des espaces publics, etc.).

1.2 Contexte environnemental : un secteur patrimonial, largement contraint en matière d'environnement

Le site des Entrepôts et Magasins Généraux de Paris fait l'objet d'une fiche patrimoniale qui recouvre une grande partie de son emprise. Elle vise à préserver la cohérence de l'ensemble bâti qui constitue une pièce majeure du patrimoine économique et industriel du territoire.

Du fait de cette composition urbaine, le site est très largement imperméabilisé et possède une part minime de pleine terre. Cette situation favorise le développement d'un fort îlot de chaleur urbain et une gestion des eaux pluviales complexes particulièrement lors des fortes intempéries.

Malgré tout, le site n'est pas carencé en espaces verts accessibles au public avec la présence du square Pereire, l'émergence de la forêt urbaine des EMGP, ainsi que le parc de la place Front Populaire. A cela s'ajoute la présence du cimetière de la Chapelle, bien que ce type d'espaces végétalisés soient moins souvent pratiqués par les populations.

Le site des EMGP possède un noyau secondaire de biodiversité avec la forêt urbaine et un noyau tertiaire avec le square Emile Pereire. Il est aussi jouxté par un noyau secondaire constitué du cimetière de la Chapelle et de l'ancienne voie ferrée. Ces deux derniers éléments appartiennent à une continuité écologique à renforcer et à épaissir. Le site de l'OAP est également jouxté par le noyau secondaire du Campus Condorcet, ainsi que les noyaux tertiaires de la Maison des Sciences de l'Homme (MSH) et du square Denis Diderot. La proximité de la continuité du canal Saint-Denis est importante à considérer, notamment au regard de la possibilité de développer une continuité entre la darse du Millénaire et l'ancienne voie ferrée.

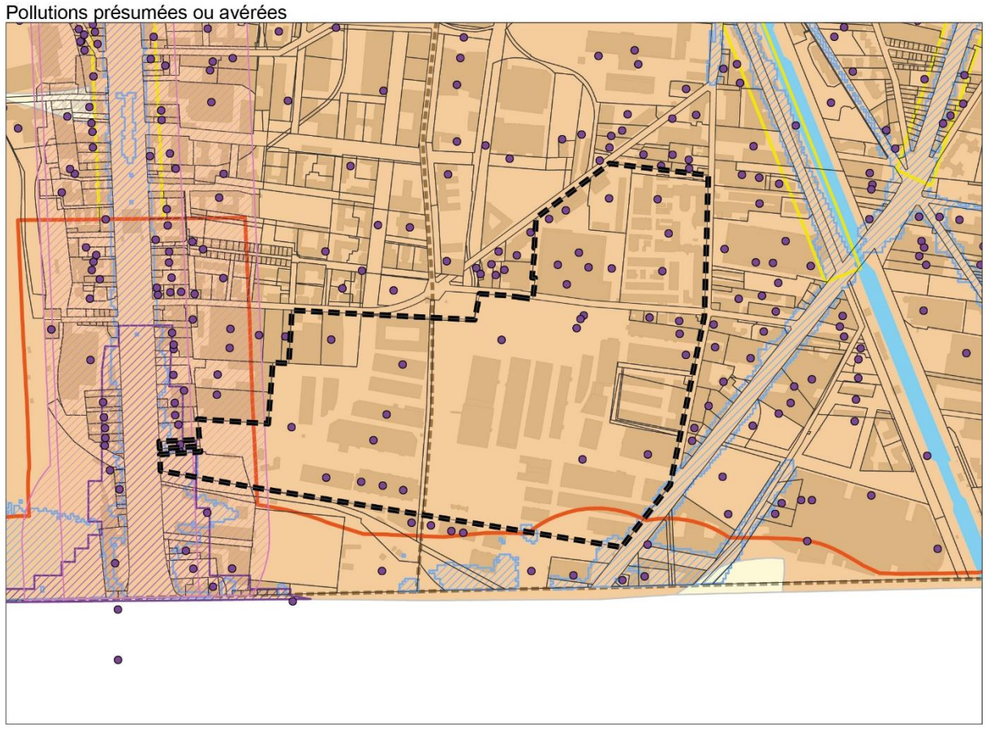
Du fait de son passé industriel, le site possède de nombreux terrains pollués augmentant le risque de pollution des eaux pluviales et donc des cours d'eau via le ruissellement, notamment le canal. Ce risque est accru du fait des nombreux passages de véhicules sur le secteur. De plus, le site est exposé en façade sur l'avenue du Président Wilson aux pollutions atmosphériques de l'A1 et de l'avenue, ainsi qu'au sud par le périmètre de vigilance lié au boulevard périphérique. La route départementale RD901, ainsi que l'autoroute A1 et l'avenue du Président Wilson soumettent le site à des pollutions sonores importantes dont il est nécessaire de réduire les impacts sur les populations à travers le projet.

Une petite partie à l'ouest du secteur est concernée 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.

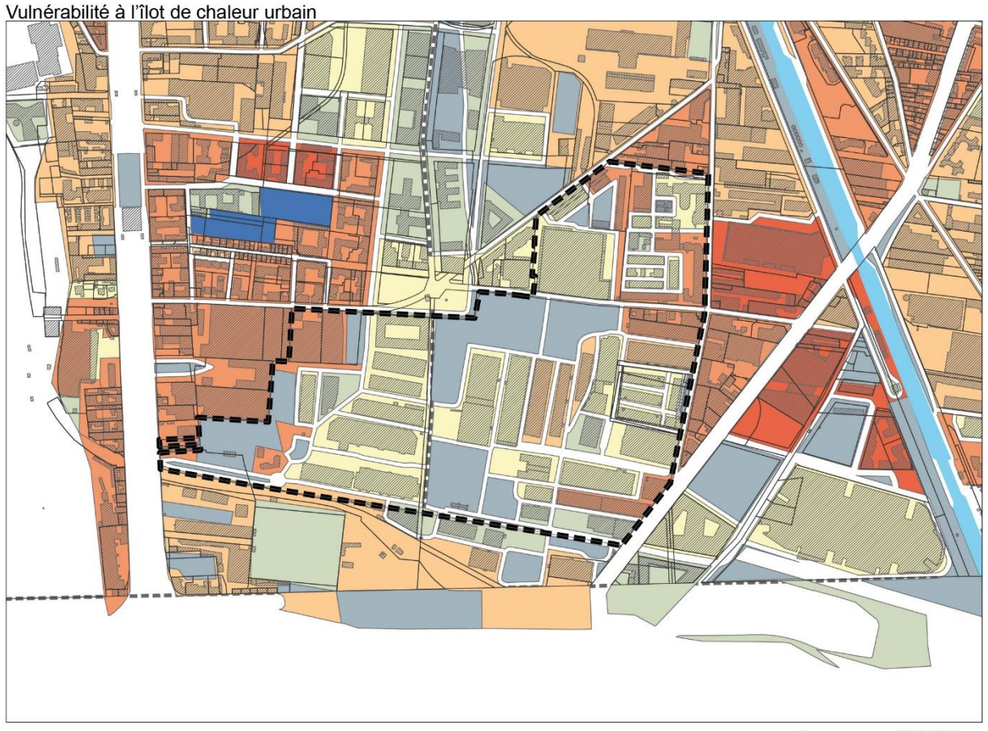
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Faible	Fort	Faible	Fort	Faible	Moyen	Moyen	Fort

Enjeux environnementaux du site des Entrepôts des Magasins Généraux de Paris et de leurs environs

Pollutions présumées ou avérées

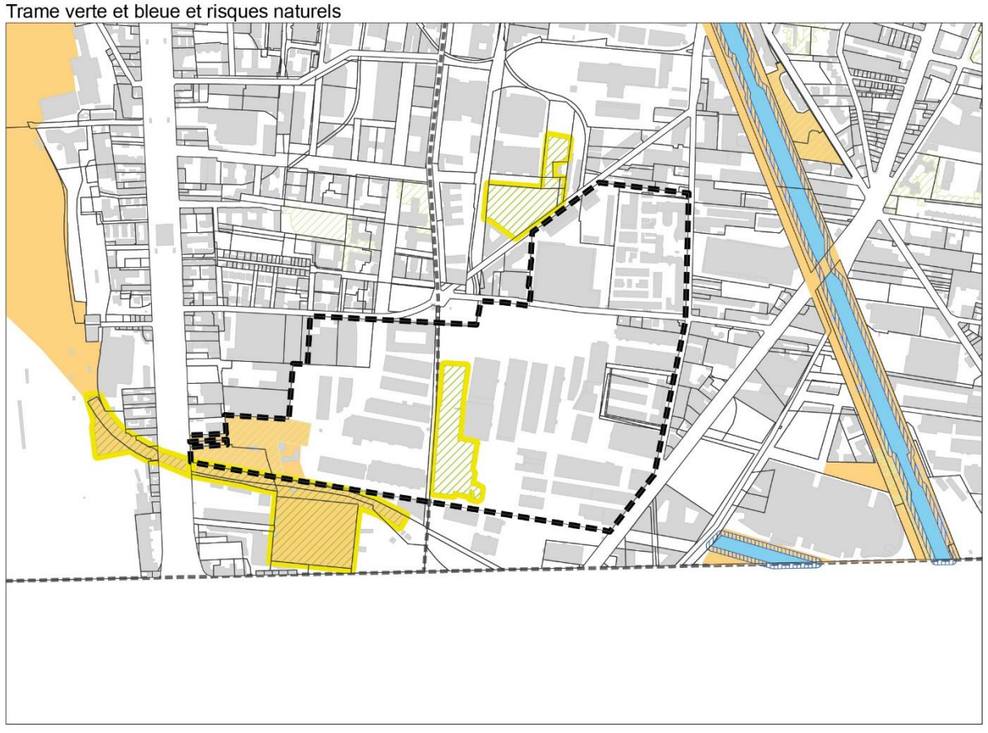


Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



0 200 Mètres

Trame verte et bleue et risques naturels



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 De nouvelles continuités

2.1.1 Des espaces requalifiés autour du T8

Le projet d'aménagement s'appuie sur la réalisation de la branche Sud du tramway T8 reliant la gare RER Rosa Parks de Paris à la Porte de Paris à Saint-Denis. Au sein du parc des EMGP, le tramway passera par l'avenue des Magasins Généraux et la rue des Fillettes. Un arrêt est prévu sur l'avenue des Magasins Généraux.

L'aménagement du site devra contribuer à faciliter l'insertion du tracé du tramway et à valoriser la présence de cette infrastructure. Le tracé du tramway constituera l'un des supports de la composition de l'aménagement urbain et paysager du parc d'activités.

Le renforcement de la desserte par les transports collectifs permettra la diminution de la présence de l'automobile et la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Au-delà de l'axe du tramway, c'est donc l'ensemble du projet d'aménagement qui devra favoriser le recours aux modes actifs, par la création d'espaces publics végétalisés, adaptés et agréables. En rez-de-chaussée seront développés des linéaires actifs (occupation des rez-de-chaussée par du commerce, de restauration, des bureaux, des activités de service, et autres destinations définies au sein de l'article 1.3.4 des dispositions générales du PLUi) afin d'animer les espaces publics le long du tramway T8. Ces linéaires sont repérés sur le plan des orientations d'aménagement.

2.1.2 Une trame viaire structurante et ouverte au public

La trame de voiries du parc des EMGP est actuellement sous propriété privée. Une partie d'entre elles seront intégrées dans le domaine public afin d'accueillir le T8 et de tisser des liens entre les communes de Saint-Denis, Aubervilliers et Paris. Cette nouvelle trame viaire sera végétalisée progressivement.

Les voies suivantes seront intégrées dans le domaine public et constitueront les axes principaux :

- l'avenue des Magasins Généraux, principal axe est-ouest traversant le site. Elle accueillera dans sa partie Est, au sud de la Forêt Urbaine, un arrêt du tramway T8 ;
- la rue des Fillettes, permettant de faire le lien entre Saint-Denis, Aubervilliers et Paris, accueillant le tramway T8 et les modes actifs (piétons, vélos, etc.), et se prolongeant au sein du secteur de la Gare des Mines à Paris. Elle jouera un rôle essentiel pour connecter la Forêt Urbaine et la place du Front Populaire ;
- la rue des Céréales, dans le prolongement de l'avenue George Sand, constituera le principal axe routier sud-nord traversant le site ;
- en complément, la rue des Gardinoux et la rue Proudhon seront élargies.

Dans le prolongement de la rue des Fillettes, un franchissement du périphérique est envisagé à terme afin de renforcer la liaison vers Paris.

2.2 Nature en Ville

2.2.1 Espaces paysagers à créer et renforcer :

Le projet d'aménagement comportera la création et le renforcement de plusieurs espaces végétalisés qui contribueront à la qualité de vie des usagers du quartier, à la réduction de l'îlot de chaleur urbain, au renforcement de la biodiversité et à la désimperméabilisation des sols. Plusieurs ensembles paysagers majoritairement de pleine terre, existants ou à créer, sont repérés au sein du schéma des orientations d'aménagement :

Ensembles existants et à conserver / renforcer :

- le square Emile Pereire, au sud-ouest du secteur, bordant l'avenue des Magasins Généraux, d'une surface de 1,1 hectare. Sa végétation sera conservée, et l'amélioration de son accessibilité et de son ouverture sur la ville sera recherchée ;
- le long de la rue des Fillettes et à son croisement avec l'avenue des Magasins généraux, la « Forêt urbaine », espace vert et planté d'une surface de 1,5 hectare. Cet espace vert accompagnera notamment l'arrivée du tramway T8, et est en lien avec la « Place Du Village », qui est un espace plus minéral mais néanmoins planté.

Ensembles à créer :

- un nouvel espace vert d'environ 0,5 hectare au minimum sera aménagé dans la partie du site située au nord de la rue des Gardinoux, dans l'hypothèse d'une mutation de cette partie des EMGP. Sa localisation exacte sera à préciser dans le cadre du projet ;
- un nouvel espace vert d'à minima 0,5 hectare sera réalisé au sein des espaces privés des lots d'habitation C C' C'' (ensemble du lot de réflexion). Cette surface participera aux coefficients minimums d'espaces végétalisés et de pleine terre définis au sein de la Partie 2 : Règlement des zones du PLUi des lots C et C'. L'aménagement de cet espace vert devra de plus assurer une bonne cohabitation entre les habitants et les usages économiques du parc des EMGP, participer au paysagement des voies et réduire l'ilot de chaleur urbain du secteur.

A terme, l'addition de ces surfaces d'espaces paysagers devra représenter une surface de 3,6 hectares de pleine terre.

Le projet devra développer autour du T8 la continuité écologique reliant la voie ferrée, le square Emile Pereire, la forêt urbaine et la darse du Millénaire en s'appuyant sur l'intensification des espaces de nature sur l'avenue des Magasins Généraux et en créant des amorces avec la rue Anne-Marie Fettier.

2.2.2 Maillage viaire et paysage :

En complément des espaces paysagers existants et à créer, les voies et espaces publics ou privés devront participer aux objectifs de création de pleine terre et de paysagement du secteur de l'OAP.

- les voies destinées à devenir publiques (Avenue des Magasins Généraux, Rue des Fillettes, rue des Céréales) devront être largement plantées et devront servir d'axes paysagers structurants pour le quartier, en plus d'accompagner l'arrivée du tramway T8.

Concernant les voies au sein des EMGP, 2 axes sont identifiés :

- la rue des Mimosas, axe nord-sud, qui dispose déjà d'un traitement paysager au centre du parc des EMGP. Ce traitement devra être conservé et plus particulièrement renforcé sur sa partie nord, en lien avec la rue des Gardinoux et les futures constructions d'habitations ;
- l'avenue des Chemins de fer industriels et la Rue du Coton, axe est-ouest entre la RD901 et la rue des Fillettes, disposant également d'un traitement paysager à conserver ;
- les autres voies privées desservant les bâtiments et programmes d'activités économiques et productives au sein du parc des EMGP sont aujourd'hui pour la plupart peu végétalisées. Les différents projets d'aménagement devront donc tendre vers un renforcement de leur paysagement et désimperméabiliser au maximum les sols, tout en permettant le bon fonctionnement des activités et des circulations qui en découlent. Cela se fera notamment par le traitement du sol, pour lequel des matériaux semi perméables (pavés à joints enherbés, evergreen, stabilisé, dalles alvéolaires engazonnées, etc.) avec des couleurs disposants d'un fort albédo seront à privilégier afin de réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain ;
- enfin, l'OAP intégrera les objectifs du plan de végétalisation et de rafraichissement de Plaine **Commune sur les voies identifiées sur le schéma des orientations.** L'aménagement de ces voies participe 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.).

2.2.3 Aspects quantitatifs, pour les opérations à destination autres que d'habitation

Pour les opérations de constructions nouvelles à destination de bureaux :

Dans le cadre d'une construction nouvelles avec une destination principale de bureaux, au sein d'une unité foncière d'une surface supérieure à 10 000m², il sera demandé la création d'un taux de pleine terre égal à 25% de l'emprise au sol de la construction créée. Ces espaces de pleine terre seront réalisés aux abords directs de la future construction et participera à la gestion des eaux pluviales en aérien.

Dans le cas de démolition suivie d'une construction neuve, à destination autre que d'habitation:

Dans le cas d'une démolition sur plus de 80% de l'emprise au sol d'une construction existante au sein d'une unité foncière d'une surface supérieure à 10 000m², à minima 20% de l'emprise de la construction démolie sera dédiée à la création de pleine terre. Dans le cas d'une où la construction nouvelle serait dédiée à des locaux d'activités productives de type industrie / artisanat / activité productive, ce minima sera porté à 10%. Ces espaces de pleine terre pourront également être réalisés aux abords directs de la future construction.

Les orientations ci-dessus sont cumulatives entre elles, et complètent les dispositions des dispositions générales du PLUi et la partie 2 : règlement des zones relatives au Chapitre 3 – Nature en Ville qui restent applicables.

2.3 Programmation et Morphologie

2.3.1 Activités économiques

Les principes programmatiques à mettre en œuvre reposent principalement sur le **développement de l'activité productive en ville**, autour de l'industrie et de l'artisanat avec possibilité de bureaux et d'entrepôts associés à ces activités.

En termes de type d'activités, il sera privilégié :

- le maintien des activités productives audiovisuelles (studio de tournages et activités associées dans une logique d'écosystème) et événementielles, notamment sur la partie « Ouest Céréales » ;
- le développement d'activités productives de type artisanat / industrie (ex : fabrication de meubles, atelier textile, fabrication cosmétique), transformation alimentaire, BTP « classique », reconditionnement (électronique, électroménager, cagettes, vélos, etc.), réemploi et valorisation (textile, meubles, etc.), métiers créatifs et artisanat d'art, entreprises innovantes (développement de nouveaux process, matériaux, machines, etc.), cyclo-logistique ; en particulier sur la partie « Est Céréales » dans une logique de diversification de l'activité des grossistes textiles.

D'autres programmations autour de l'activité économique mixte ou de l'enseignement pourront néanmoins être développées sur le secteur, notamment en lien avec les secteurs d'activités en place. Dans le cas de constructions neuves à destination de bureaux, une réflexion devra être menée sur le mode constructif, qui devra permettre une flexibilité dans l'usage et l'évolution du bâti.

En termes immobiliers, on visera :

- la réhabilitation de locaux vacants afin de faciliter leur commercialisation ;
- le développement d'immobilier productif dense de type hôtel d'activités, à travers la surélévation de certains bâtiments ou la démolition / reconstruction. Dans les deux cas dans le respect de de l'identité industrielle du parc des EMGP ;
- l'aménagement du secteur devra également prévoir 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.).

Cela se fera notamment à travers :

- la réhabilitation et la transformation par surélévation ou extension des bâtiments existants disposant d'un intérêt patrimonial, dans le respect de la recherche de conservation de l'héritage industriel des constructions ;
- des constructions neuves s'implantant de manière cohérente avec le tissu existant en lanière, caractéristique des EMGP ;
- le maintien et développement des activités économiques productives du secteur audiovisuel, notamment dans le secteur à l'ouest de la rue des Céréales ;
- la diversification des activités existantes au nord-est du parc des EMGP côté Aubervilliers, secteur aujourd'hui principalement occupée par du commerce de gros ;
- dans le cas de démolition / reconstruction, il sera demandé une réflexion sur le réemploi des matériaux, soit à travers leur intégration au sein de la construction neuve, soit à travers leur mise à disposition de repreneurs pouvant être identifiés via à la « Charte économie circulaire » de Plaine Commune.

2.3.2 Programmes mixtes à dominante résidentielle (lots C, C', C'', Fillettes 1 et 2)

Sur les secteurs fléchés pour le développement d'une programmation résidentielle mixte aux franges du parc, le long du tracé du T8 et à proximité de la place du Front Populaire, les programmes devront accueillir une typologie variée (logements familiaux, sociaux, Bail Réel Solidaire et résidences gérées) tout en ménageant les interfaces avec les activités économiques en présence. L'implantation des constructions se fera en cohérence avec le tissu en lanière, issu de l'héritage industriel du site. Une programmation d'activité mixte productive sera recherchée en socle actifs, en accompagnement de services à destination des futurs habitants. Les lots fléchés pour accueillir des programmes d'habitation sont les suivants :

- **lots C, C' et C''**, sur la place du Front Populaire et le long de la rue des Gardinoux. Sont prévus autour de 55 000m² [2] de surface de plancher d'habitation, et entre 3 500 et 4 000m² de surface de plancher d'activités économiques ;

- **lots Fillettes 1 et Fillettes 2,** le long de la rue des Fillettes. Sont prévus autour de 20 000m² de surface de plancher d'habitation, et environ 10 000m² de surface de plancher d'activités économiques et de commerce.

2.3.3 Linéaires actifs, le long du Tramway T8

La programmation aura également vocation à accompagner l'arrivée du tramway T8 en animant l'avenue des Magasins Généraux, la rue des Fillettes et la « Place du Village ». De fait, sont repérés au sein du schéma des linéaires de rez-de-chaussée actifs. Pour les constructions (neuves ou réhabilitées) concernées par ces linéaires, les rez-de-chaussée devront être destinés soit à de l'artisanat comprenant du commerce de détail, du bureau, de l'activité de service, ou de la restauration. Une transparence de ces rez-de-chaussée sera recherchée, dans le but d'animer les espaces publics attenants au tramway T8.

2.4 Valoriser la mémoire industrielle

2.4.1 Intégrer la dimension mémorielle du site aux principes d'aménagement

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.

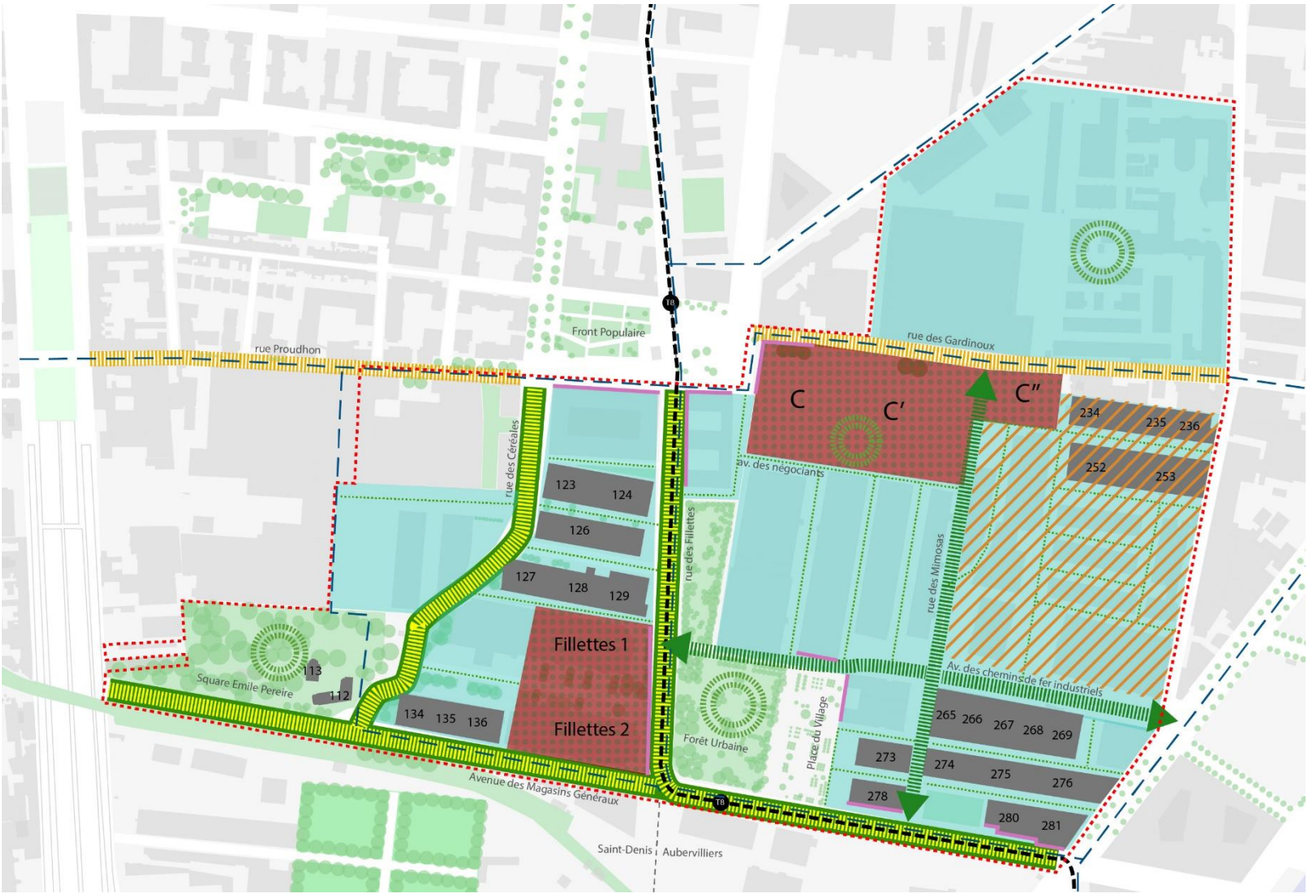
➔ Voir partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4)

Les constructions faisant l'objet de prescriptions et d'orientations sont repérées au sein du schéma des orientations et d'aménagement, page suivante.

En complément, les constructions neuves devront s'intégrer de manière cohérente avec les caractéristiques industrielles du site. Il s'agit par exemple de parties de façades, modénatures ou menuiseries, d'une volumétrie spécifique. **Ces éléments seront intégrés à la conception des projets architecturaux nouveaux**. Ces derniers pourront intégrer les éléments issus des bâtiments existants mais également en réinterpréter l'esprit et la volumétrie, afin de préserver l'échelle et la composition héritée de la période industrielle. Leur implantation devra également veiller à préserver l'esprit global de la trame viaire « en lanière », élément caractéristique du site.

Dans le cas d'une démolition partielle ou complète d'une construction, une réflexion devra être menée sur le réemploi des matériaux constituants des éléments caractéristiques de la mémoire industrielle de cette dernière au sein de la construction neuve.

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



EMGP

Maillage viaire / Nature en ville

Espaces paysager majoritairement de pleine terre à conserver / renforcer / créer

Voies destinées à devenir publiques avec traitement paysager à créer / renforcer et support de continuité écologique pour l'avenue des Magasins Généraux

Axes majeurs au sein du Parc d'activité, avec traitement paysager à créer / renforcer

Végétalisation à renforcer au sein des voies desservants les constructions d'activités économiques

Tracé tramway T8

Voies élargies

Plan de végétalisation et de rafraîchissement

Parcours de fraîcheur à planter / renforcer et à rafraîchir

Programmation

Programmation **à dominante d'activités productives de type industrie et artisanat** avec entrepôts, bureaux et commerces de détails associés

Autres programmations complémentaires :
- Centres de congrès et d'exposition;
- Etablissement d'enseignement et de santé
- Bureaux d'échelle petite / intermédiaire, incluant une réflexion sur l'épaisseur bâtie et le mode constructif permettant une flexibilité d'usage et d'évolutivité

Diversification de l'activité existante sur le site

Programmation d'habitation avec traitement paysager

Rez-de-chaussée avec linéaires actifs

Constructions identifiées par le PLUi comme des éléments et ensembles bâtis à protéger / à mettre en valeur, faisant l'objet de fiches patrimoines