OAP SECTORIELLE N°8

SECTEUR BABCOCK A LA COURNEUVE

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 site industriel historique au caractère patrimonial fort 2

1.2 Contexte environnemental : un site fortement imperméabilisé et exposé aux pollutions 2

2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT 4

2.1 Favoriser la création d'espaces publics rafraîchis et végétalisés et de lieux de rencontre intergénérationnels dédiées à divers usages 4

2.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural 4

2.3 Apaiser, requalifier et végétaliser le réseau viaire et les déplacements 4

2.4 Renforcer l'offre de logement et favoriser la mixité des formes et des fonctions 4

2.5 Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures 4

2.6 Schéma de des orientations d'aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un site industriel historique au caractère patrimonial fort

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

La friche Babcock est située au Sud de la commune de La Courneuve en limite d'Aubervilliers. Cet ancien secteur industriel, d'une surface d'environ 4 hectares, est délimité par la rue Émile Zola à l'Ouest, la rue Raspail à l'est, et le futur Centre Fiduciaire de la Banque de France au nord.

Il comprend un patrimoine architectural industriel rare, identifié à l'échelle de l'Ile-de-France, qu'il s'agira de conserver en majeure partie, et de reconvertir dans le cadre d'un projet urbain et culturel.

En effet, dans le cadre du Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune, le site Babcock est identifié comme point d'appui de la démarche Territoire de la Culture et de la Création. Ainsi, au-delà de l'importance du volet patrimonial, la culture constituera le fil rouge de la reconversion du site. Le projet urbain sera également, ici, un projet culturel.

Le succès du projet relèvera de son inscription à une double échelle, à la fois locale et métropolitaine. Ainsi, l'usine sera reconvertie en un lieu de vie, ouvert aux habitants et aux acteurs du territoire, tout autant qu'en un lieu de destination. La culture et la création seront le levier de cette réussite.

De plus, au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie l'ensemble bâti à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural (usine Babcock et Wilcox). 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).

Du fait de la nature de ce tènement, les éléments de naturalité (espaces non minéralisés) sont quasi intégralement absents de ce secteur.

1.2 Contexte environnemental : un site fortement imperméabilisé et exposé aux pollutions

Cette OAP encadre l'évolution d'un îlot entièrement minéralisé et supportant un bâti industriel remarquable. Cette ancienne activité industrielle est susceptible d'avoir pollué les sols. L'effet d'îlot de chaleur y est très important en raison de la forte imperméabilisation du site et la gestion des eaux pluviales y est rendue complexe.

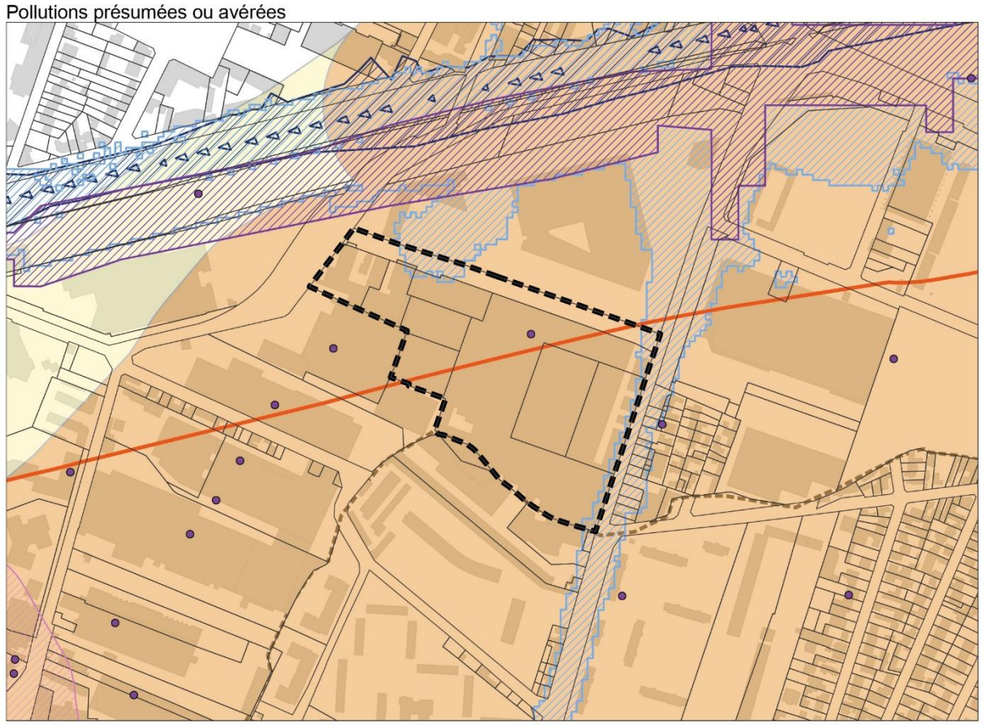
Le site souffre d'une carence importante en espaces verts ouverts au public malgré la proximité du Stade Géo André et des espaces en pieds d'immeuble de la cité Robespierre et du chemin du Pont Blanc. Le site est placé à proximité de deux continuités écologiques. L'une descendant du parc départemental Georges Valbon en passant par la cité des 4000 nord, le parc de la Liberté, les jardins Carême-Prenant et le square de la rue Chabrol, le stade Géo André et les pavillons des rues Molières, Corneille et Racine ; l'autre partant du Fort d'Aubervilliers et du cimetière parisien de Pantin pour rejoindre le canal en passant par la zone pavillonnaire, la Maladrerie, le cimetière d'Aubervilliers, le square Lucien Brun, la zone d'aménagement concertée Port – Chemin Vert et le Parc Eli Lotar. En outre le site jouxte un noyau tertiaire situé dans l'emprise des archives diplomatiques du Ministère des affaires étrangères.

La proximité de l'autoroute A86, ainsi que de la RD114 soumette une partie du site à des pollutions atmosphériques et sonores élevées. Cela implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les orientations de l'OAP Santé environnementale (document n°3-2-1).

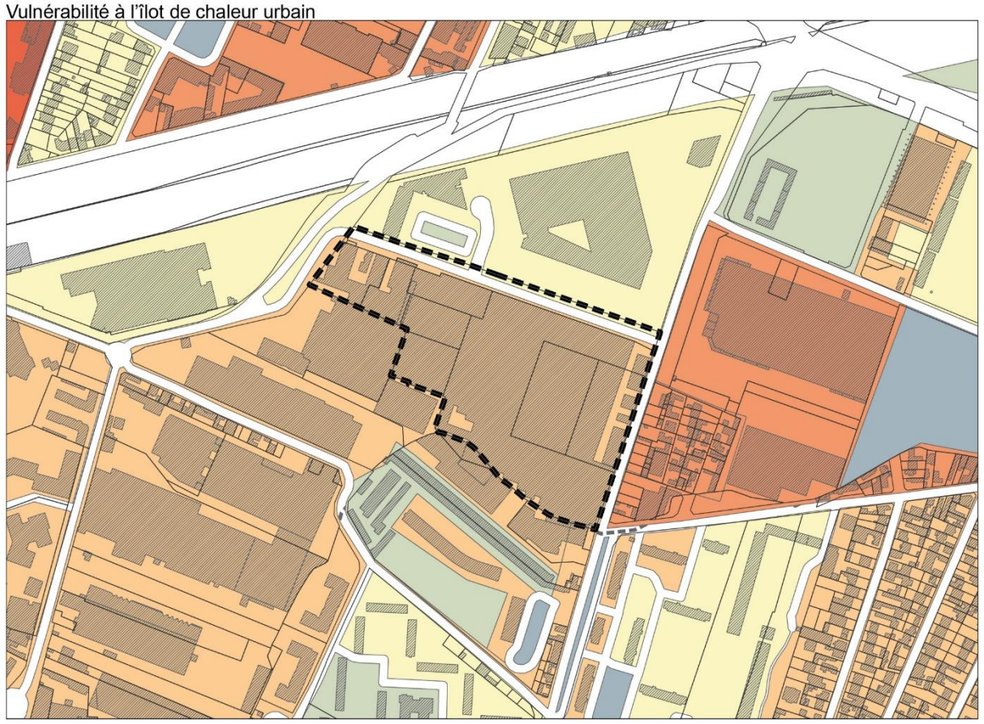
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Moyen	Fort

Enjeux environnementaux du site Babcock et de ses environs

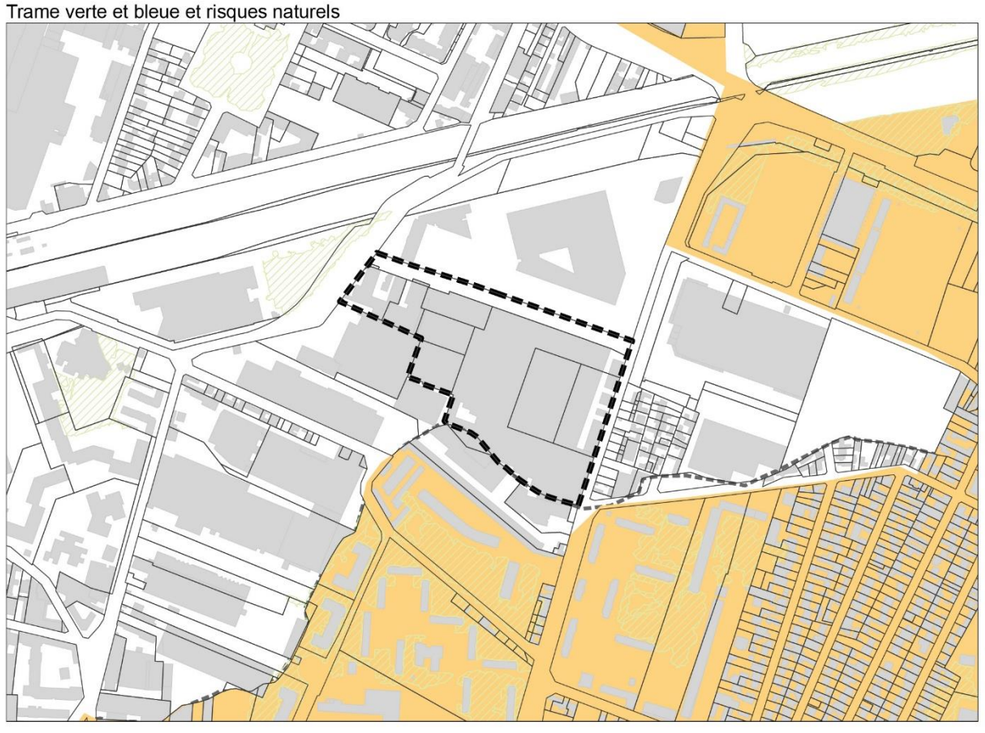
Pollutions présumées ou avérées



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 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) friche industrielle Babcock permet de formaliser et de répondre aux enjeux du territoire à l'échelle de ce secteur :

- conserver et reconvertir la majeure partie du patrimoine architectural existant, afin de créer une polarité rayonnant à l'échelle métropolitaine d'une part, et véritablement ancrée dans la vie locale d'autre part ;
- faire émerger un quartier mixte, ayant la culture et la création comme fil rouge dans ses programmes comme dans ses usages ;
- offrir à la population une offre de logements pour tous à proximité des bassins d'emplois ;
- organiser les déplacements doux en direction des stations de transports en commun.

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

2.1 Favoriser la création d'espaces publics rafraîchis et végétalisés et de lieux de rencontre intergénérationnels dédiées à divers usages

- aménager des espaces extérieurs favorisant la vie culturelle du site ;
- construire des lieux de rencontre intergénérationnels permettant de réunir les populations ;
- créer des espaces plantés et rafraichis, permettant de lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur et de favoriser l'appropriation des lieux par la population tout en la rendant compatible avec le maintien et le renforcement de la qualité écologique de ces espaces.

2.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural

- pour tout travaux, se référer à la fiche patrimoine relative à l'Usine Babcock et Wilcox qui définit les règles de protection à mettre en œuvre pour sa préservation / mise en valeur (document n°4-3) ainsi qu'à l'OAP Mise en valeur patrimoniale (document n°3-2-4) ;
- préserver le patrimoine architectural du site, marqueur fort du paysage et de l'identité du lieu ;
- donner du sens à la reconversion du site en s'appuyant sur l'histoire sociale, industrielle et architecturale de l'ancienne usine.

2.3 Apaiser, requalifier et végétaliser le réseau viaire et les déplacements

- accompagner la création des nouveaux axes de déplacements doux par des aménagements en faveur des modes actifs et un développement de la nature en ville ;
- élargir l'espace public à l'articulation de la contre-allée Zola et de la rue des usines Babcock, afin de faciliter la circulation notamment des camions et bus, et de ménager une bonne co-visibilité pour les véhicules circulant dans les deux sens ;
- favoriser la création de nouveaux espaces publics en accompagnement de la requalification du bâti existant, et rendre plus confortables les cheminements existants, notamment le long de la rue Raspail ;
- rechercher la qualité des cheminements piétons et cycles.

2.4 Renforcer l'offre de logement et favoriser la mixité des formes et des fonctions

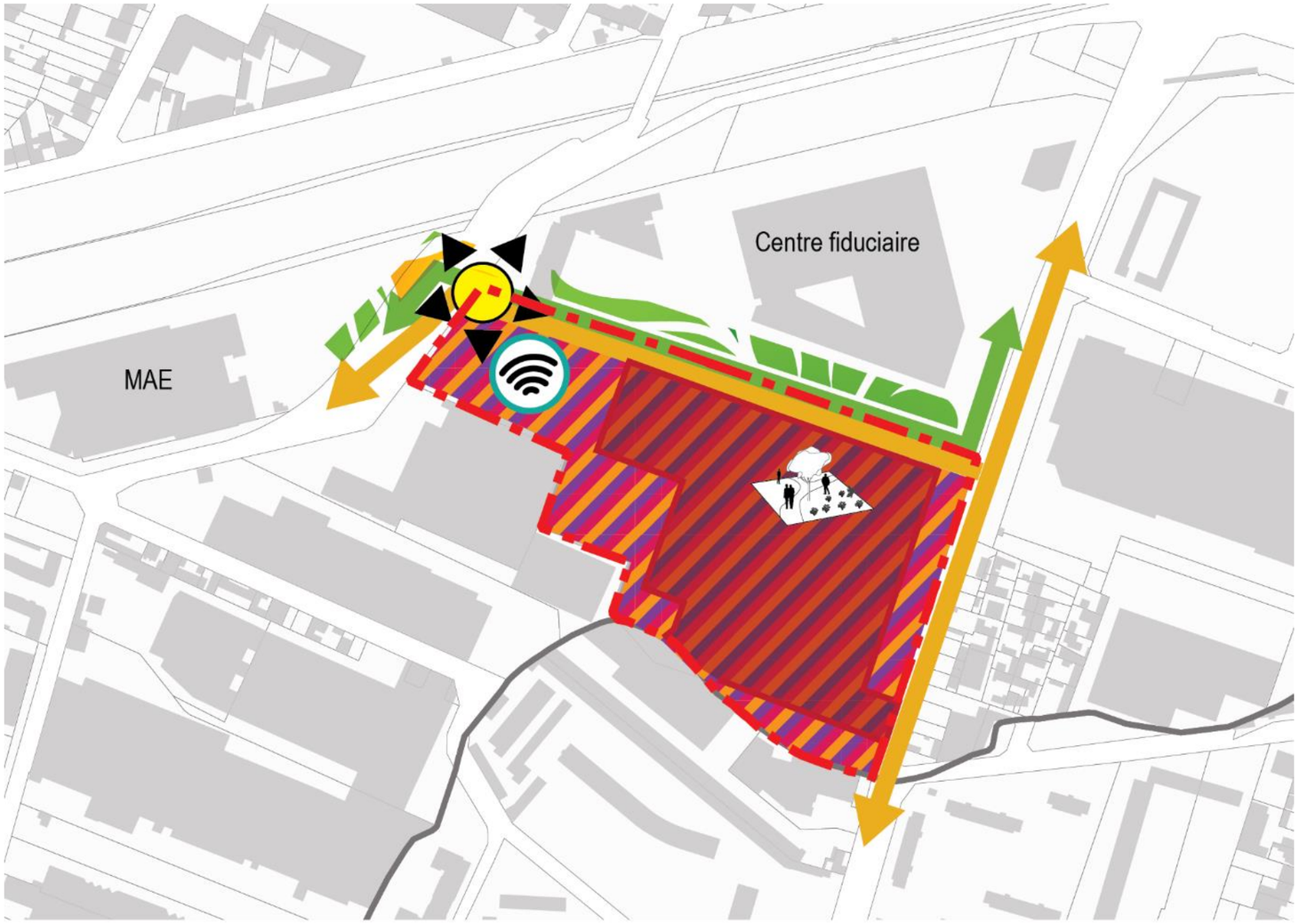
- mettre en valeur le patrimoine industriel existant par un programme mixte offrant de l'habitat, des activités, des équipements et des espaces ouverts au public, en plaçant la culture et la création au cœur des usages et des dynamiques ;
- assurer la création de logements ;
- développer l'offre d'animation et d'usages culturels ;
- encourager la conception de lieux polyvalents, flexibles et évolutifs, pour une diversification et une réversibilité des usages et une appropriation du patrimoine par les habitants ;
- renouveler le tissu urbain existant sur la partie ouest du site en cohérence avec le patrimoine remarquable des halles ;
- les constructions seront raccordées au réseau de chaleur urbain, sauf impossibilité technique avérée.

2.5 Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures

Les principes d'implantation des projets respecteront les prescriptions de l'OAP Santé environnementale (document n°3-2-1). Les bâtiments, au nord-ouest du site, devront être conçus pour être protégés, autant que possible, des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques.

Un filtre végétal, travaillé en épaisseur, sera installé au Nord du site afin de mettre l'autoroute à distance.

2.6 Schéma de des orientations d'aménagement et de programmation



Légende des orientations

- Périmètre de l'OAP
- Créer une liaison active (piéton et cycle)
- Conforter la trame paysagère à conforter
- Elargir l'espace public pour faciliter la giration et la co-visibilité
- Créer un lieu de rencontres (végétal et/ou loisir)
- Ensemble bâti faisant l'objet d'une fiche patrimoine au PLUi pour sa préservation / mise en valeur
- Développer un programme mixte (habitat, activités, culture)
- Mettre à distance l'autoroute par un filtre végétal
- Limiter l'exposition des populations aux pollutions (formes bâties, implantation, écran, ventilation, etc.)