



3-3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLE N°4

> SECTEUR PRESSENSÉ À AUBERVILLIERS, LA COURNEUVE ET SAINT-DENIS

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

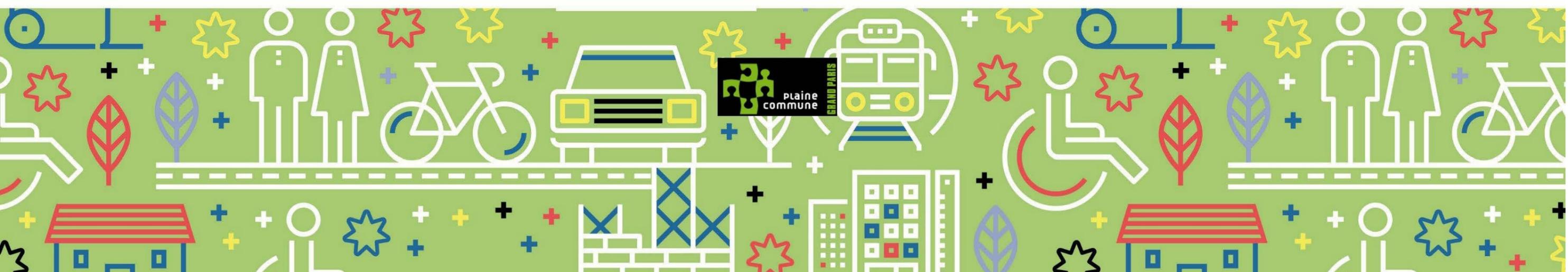
Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris



plaine commune
GRAND PARIS



SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET ENJEUX	3
2	ENVIRONNEMENT DU SITE	3
3	ORIENTATIONS.....	4
3.1	Désenclaver le site : améliorer les déplacements et l'accessibilité	4
3.2	Affirmer la vocation économique du site et sa montée en gamme	4
3.3	Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site	5

1 CONTEXTE ET ENJEUX



Plan de situation Le site de l'OAP Pressensé est un site intercommunal de 30 hectares qui s'étend sur trois communes, Aubervilliers, Saint-Denis et La Courneuve. Il s'agit d'un secteur d'activité central et stratégique voué à être maintenu, requalifié et désenclavé. Les parcelles mutables étudiées représentent 10 ha avec une constructibilité potentielle de 70 000 m² en locaux d'activités et bureaux d'accompagnement.

L'enjeu de ce secteur est de maintenir et renforcer les activités économiques présentes tout en améliorant l'accessibilité du site grâce à un nouveau maillage viaire, incluant la réalisation de plusieurs voiries. Le site devra également faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité (végétalisation, traitement des interfaces ...) pour lui conférer une image positive et attractive au sein de l'intercommunalité.

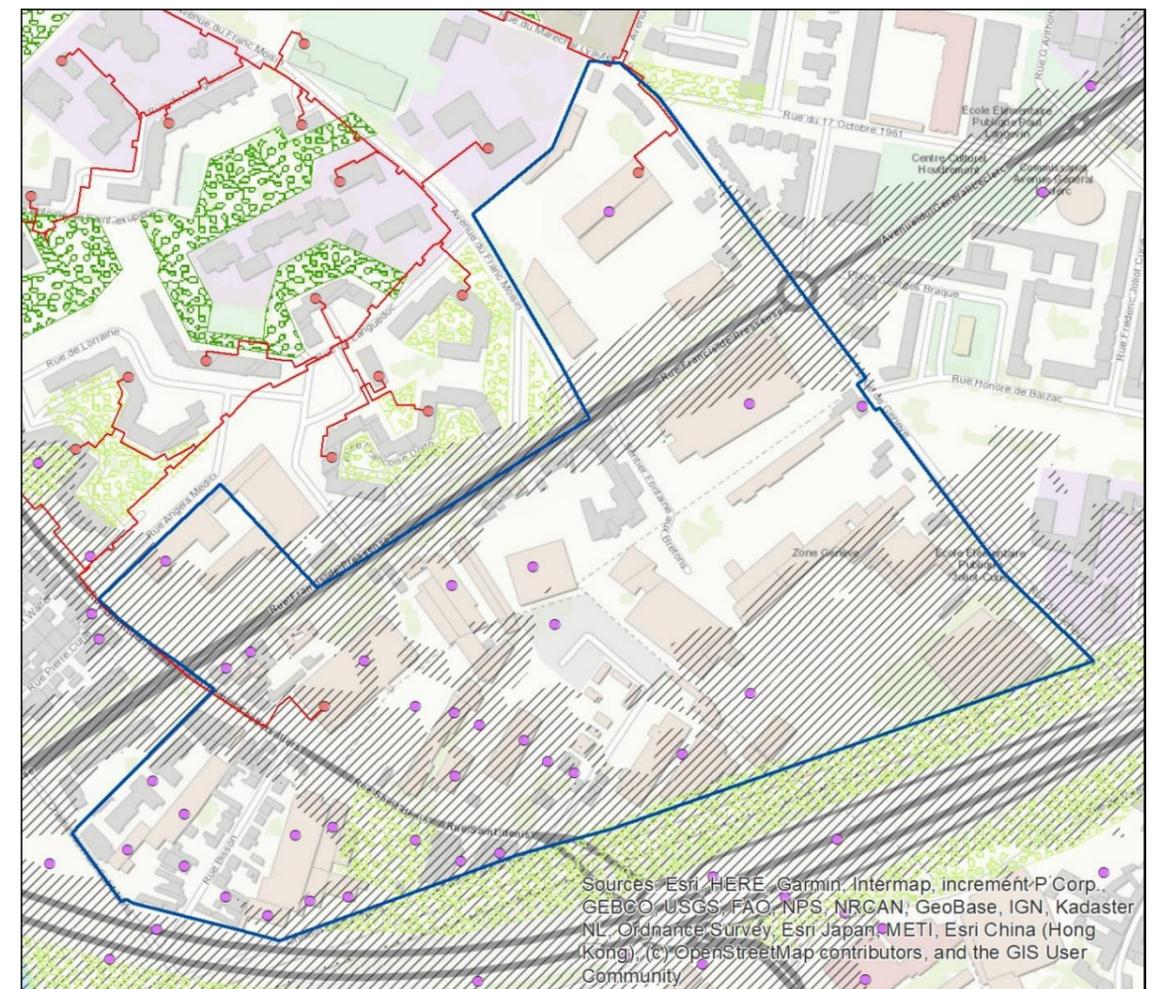
Par ailleurs, la proximité du site à l'axe autoroutier que représente A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les orientations de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).

2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce site intercommunal de 25,2 ha est dominé par des activités susceptibles d'avoir pollué les sols. Central dans le territoire de Plaine Commune, il présente un fort potentiel de mutation. Bordé au sud par la voie ferrée et l'A86 dont les talus constituent des axes de déplacement d'espèces, il subit des nuisances importantes et la pollution de l'air d'origine routière. Constitués de grands îlots, il souffre d'un relatif enclavement. Enfin, il est relativement proche du réseau de chaleur.

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Énergie	Espèces	TVB	Risques	Pollutions	Nuisances
Fort	Fort	Fort	Faible	Fort	Faible	Fort	Fort

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Pressensé ».



PPRI (aléas)	/// Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A)	Trame verte et bleue	Réseau de chaleur
Très fort	● Site BASOL	Noyau primaire	● Chaufferie
Fort	● Site BASIAS	Noyau secondaire	● Sous-station
Autres	Zone humide effective	Zone relai	— Réseau de distribution

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Pressensé ».

3 ORIENTATIONS

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

Créer des voies et favoriser les modes actifs (voir annexes n°1, 2, 3) : l'îlot sud, localisé entre la rue Pressensé, la rue de Genève, la rue de Saint-Denis et le chemin latéral Nord, doit être désenclavé. Une voie Est-Ouest à double sens entre la rue de Genève et la rue de Saint-Denis sera créée avec un profil sans stationnement. En outre, une voie Nord-Sud à double sens sera aménagée le long du village d'insertion reliant la nouvelle voie Est-Ouest et la rue Francis de Pressensé. Une seconde voie Nord-Sud sera potentiellement créée afin d'affirmer le désenclavement de l'îlot central.

Les deux voies à créer sont des servitudes de localisation, identifiables au plan de zonage. Elles devront permettre le développement des modes de déplacements actifs (vélo et piéton) et prévoir un recul paysager pour les plantations et les clôtures.

Accueillir l'arrivée du tramway et insérer 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 aux traversées piétonnes reliant la zone d'activité économique et le canal Saint-Denis, celles-ci devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Requalifier le maillage viaire existant : les voies existantes qui bordent et traversent le site de 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. Son désenclavement passera en partie par le réaligement de la rue du Languedoc avec la rue Angela Medici et l'élargissement des jardins ouvriers vers La Courneuve au sein du quartier des Francs Moisins.

Affirmer l'implantation et l'accessibilité du village d'insertion et d'un nouveau groupe scolaire : deux accès distincts seront créés, ils permettront l'accès au village d'insertion et à l'aire d'accueil des gens du voyage. En outre, au nord du site et limitrophe au quartier NPNRU des Francs Moisins, un nouvel équipement scolaire sera créé.

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

Maintenir les activités économiques existantes (voir plan de secteur) : La programmation du secteur de Pressensé intègre notamment des parcs d'activités, des hôtels d'entreprises et des locaux destinés aux TPE. Les conserver permettra d'amplifier la diversité économique du secteur, tout en envisageant une montée en gamme qualitative.

Les différents secteurs du site sont organisés de la façon suivante :

- **Secteur 2A-2B**, ensemble de parcelles adressées rue de Saint-Denis (Aubervilliers) et avenue Francis de Pressensé (Saint-Denis) au sud de la nouvelle voie nord-sud : Hôtel d'entreprise et parc d'activité (20 000 m² locaux d'activités et bureaux) à Aubervilliers.
- **Terrain du 46 rue de Saint-Denis** : hôtel d'entreprise et un programme TPE (2 850 m² d'ateliers et 1 500 m² de bureaux).
- La Courneuve – rue de Genève – **secteur 1A, 1B, 1C, 1D** : locaux d'activités neufs intégrant le projet de voie est-ouest. 20 000 m² de locaux d'activité industrielle et de locaux TPE seront à créer le long de la nouvelle voie, 4500m² de bureaux pour un hôtel d'entreprise rue de Genève. Ces opérations devront appliquer des principes écologiques permettant la végétalisation et la création de surfaces de pleine terre dans le but d'apporter une qualité paysagère, urbaine et architecturale à ces secteurs.

- **Secteur Crèvecœur à Saint-Denis** : locaux d'activités au RDC et bureaux au nord.
- **Secteur Casanova-Pressensé** : création d'une voie qui sépare le site ex « Charcuteries Gourmandes » en deux parties dont l'une, de 5 000 m² de terrain, qui permettra la réalisation d'un programme d'activité Ce projet est situé dans un périmètre d'étude NPNRU.

Encourager l'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie et de logistique : Afin d'intensifier l'activité de la ZAE, les activités devront être diversifiées et innovantes. La ZAE accueillera des activités de type éco-industrie (recyclage et traitement de déchets de matériaux) ou de logistique urbaine répondant aux besoins actuels du territoire et qui permettra de redynamiser le site intercommunal.

3.3 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site

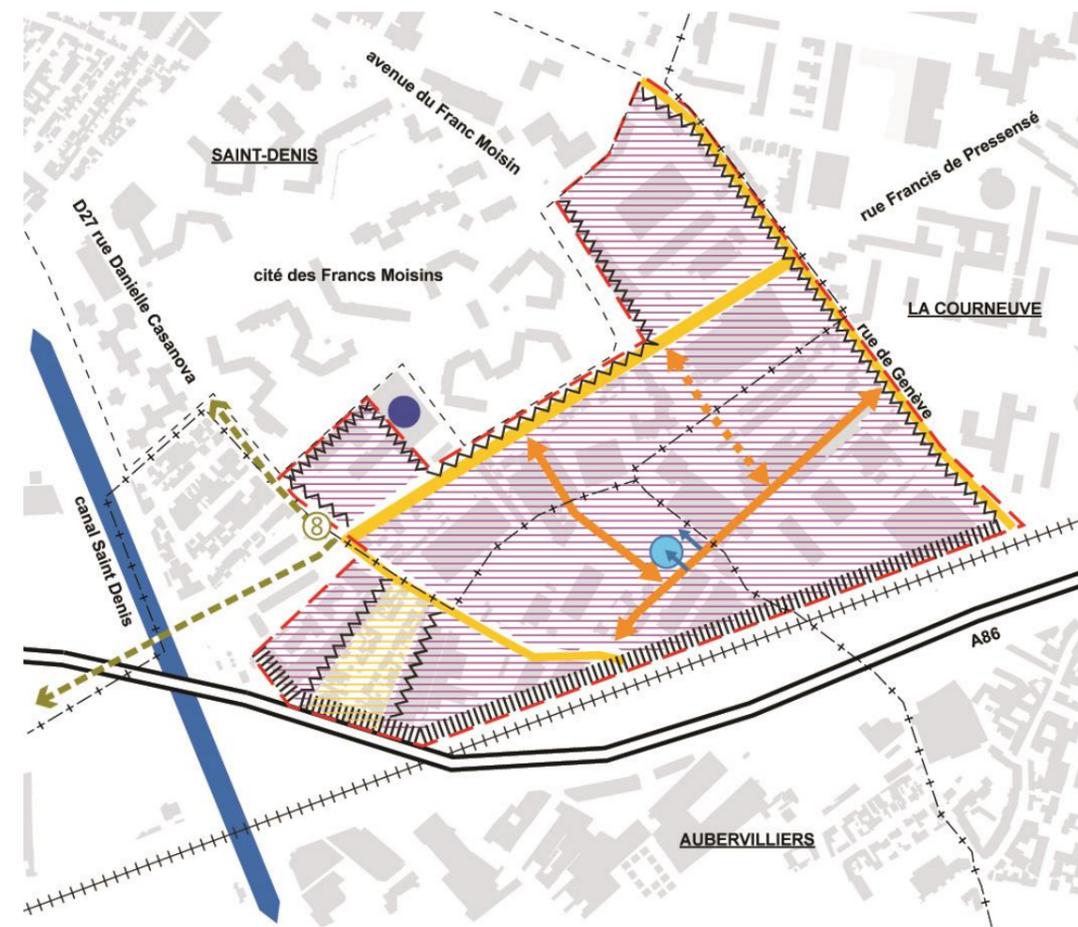
Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des formes bâties : une montée en qualité des aménagements est attendue. Ils devront répondre à de nouvelles exigences, plus qualitatives en termes d'architecture, de compacité du bâti, de réseau viaire et de mobilier urbain.

Aménager des espaces urbains et paysagers de qualité : Seront également attendus des aménagements paysagers de qualité pour améliorer le quotidien des salariés et des usagers de la ZAE. Ces aménagements devront répondre aux exigences environnementales telles que la désartificialisation des sols, la réduction de la consommation énergétique ou la recherche d'un raccordement à un réseau de chaleur.

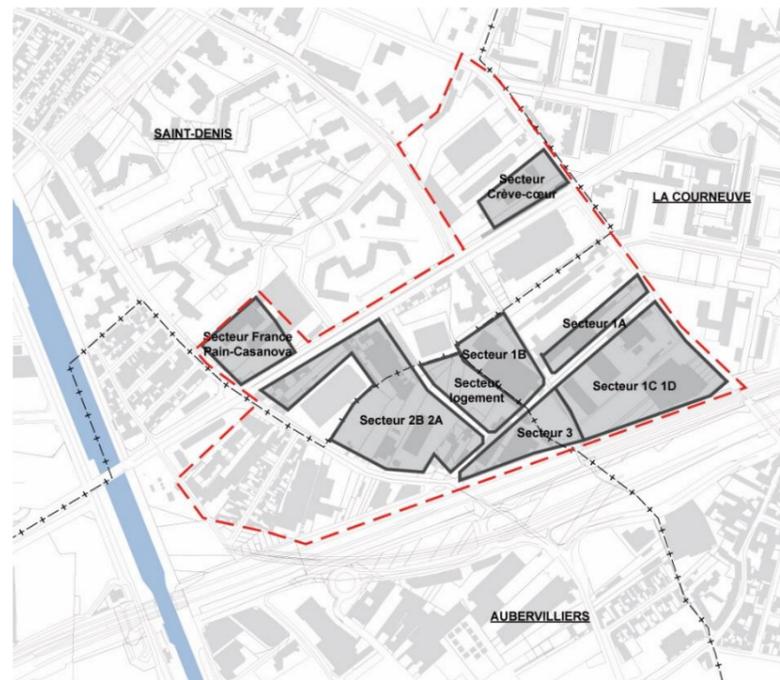
Végétaliser davantage : notamment le long des axes ferroviaires et de l'infrastructure autoroutière en surplomb, pour améliorer l'insertion paysagère et réduire l'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions de l'air, par exemple en créant un filtre végétal.

Traiter les interfaces entre zones d'activité économique et zones résidentielles : la ZAE Pressensé est située au croisement de trois communes (Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis) accueillant des quartiers d'habitat collectif importants tels que les Francs Moisins à Saint-Denis, le quartier des 4000 à La Courneuve ou le secteur à dominante résidentielle à l'ouest du périmètre d'OAP, côté Saint-Denis. Les interfaces entre les zones économiques et résidentielles doivent alors être traitées qualitativement afin de réduire les potentielles nuisances et gênes pour les habitants de ces quartiers environnants. Une attention particulière doit être portée au traitement des interfaces entre les emprises d'activités et l'ensemble de logements pavillonnaires situé dans le périmètre de l'OAP.

Mettre en valeur les franges de la ZAE : Un travail sur les différentes façades des bâtiments par rapport aux infrastructures est nécessaire, principalement le long de la voie ferrée et de l'autoroute A86, afin d'amplifier, affirmer ou bien atténuer certaines situations en termes d'image et de visibilité de la ZAE. Le lien avec le canal Saint-Denis doit être renforcé et valorisé.



Plan général d'OAP



Plan de secteurs.

OAP - Pressensé

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

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

PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Réaménagement du village d'insertion
- Développement, requalification progressive et maintien de la fonction économique (logistique urbaine et éco-industrie)
- Secteur résidentiel à préserver
- Traitement des interfaces
- Mise en valeur des franges avec le paysage du canal Saint-Denis et des infrastructures
- Aménagement d'un groupe scolaire

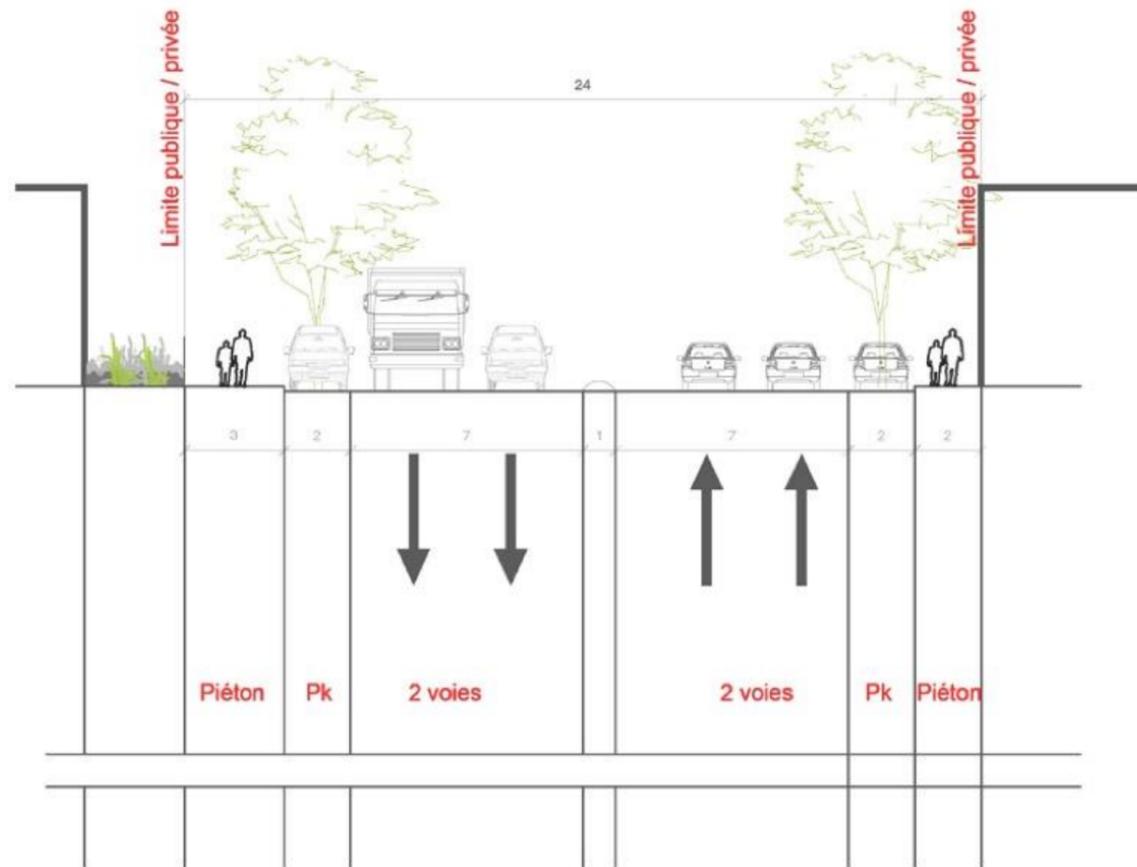
ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcelle existante
- NPNRU Francs Moisins
- Canal Saint-Denis
- Voie majeure
- Voie ferrée

Annexe 1 : coupe de la rue Francis de Pressensé



Rue de Pressensé - Etat actuel



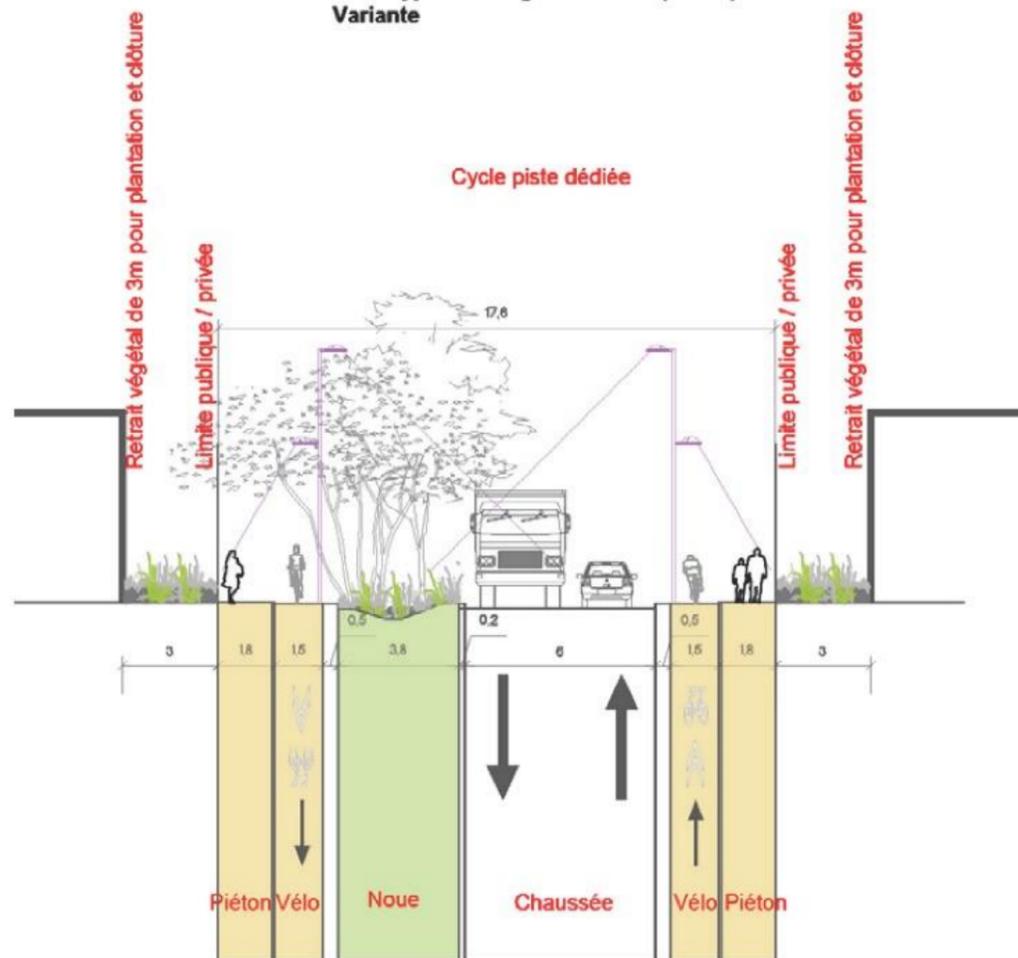
Rue de Pressensé - Proposition de requalification



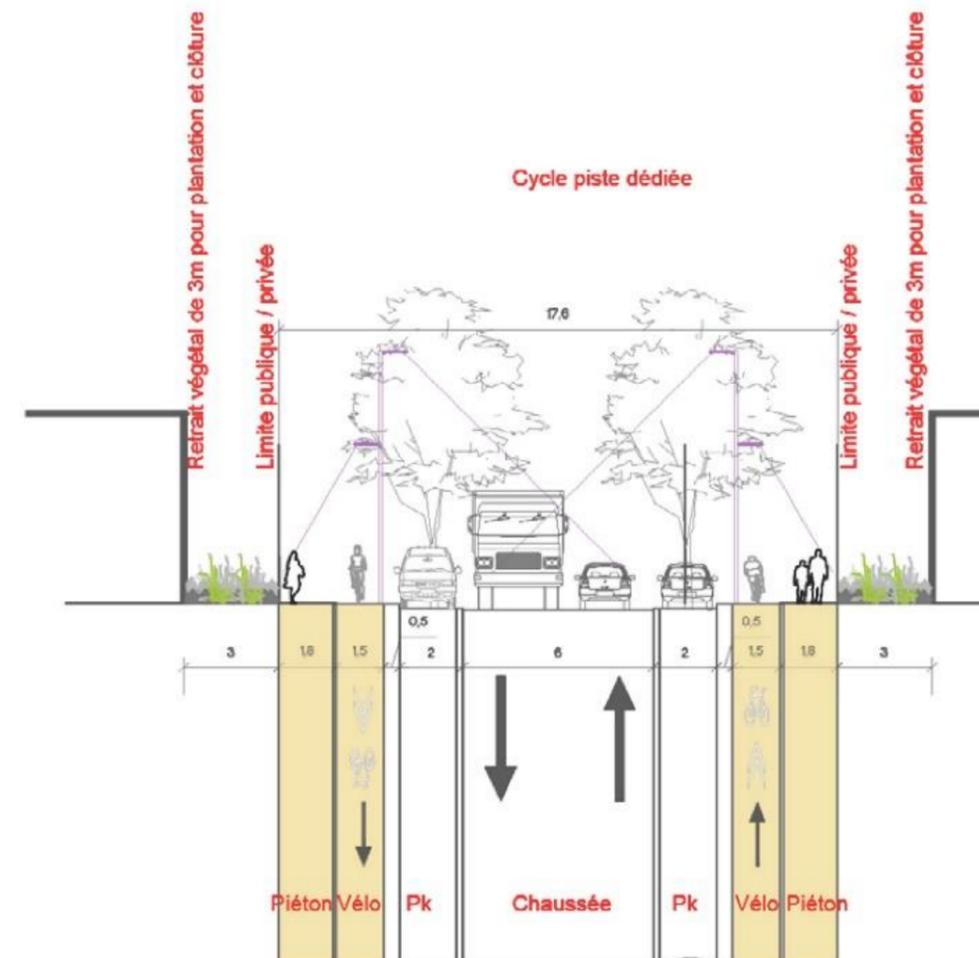
Annexe 2 : coupe de la nouvelle voie Est/Ouest



Parc d'activité de Pressensé
Profil type - Maillage Est Ouest (voie 1)
Variante



Parc d'activité de Pressensé
Profil type - Maillage Est Ouest (voie 1)



Annexe 3 : coupe de la nouvelle voie Nord/Sud



Parc d'activité de Pressensé
 Profil type - Maillage Nord - Sud - Double sens ou sens unique (Voies 2 et 3)

