

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°18

SECTEUR CENTRE-VILLE DE 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



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

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2

1.1 Contexte urbain : une centralité historique qui nécessite d’être requalifiée tant dans l’espace public que dans le bâti 2

1.2 Contexte environnemental : un secteur très minéralisé, fortement soumis à l’îlot de chaleur urbain dont les capacités de mutation sont complexes..... 3

1.3 Les enjeux du centre-ville de Saint-Denis : une locomotive à renforcer pour le territoire 5

2 ORIENTATIONS GENERALES..... 6

2.1 Préserver et accroître la qualité urbaine du centre-ville ainsi que sa praticabilité par tous les usagers 6

2.2 Pérenniser l’attractivité commerciale et artisanale historique 6

2.3 Améliorer la qualité de l’habitat dans le centre-ville et lutter contre l’habitat indigne..... 7

2.4 Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâti et naturel du centre-ville..... 7

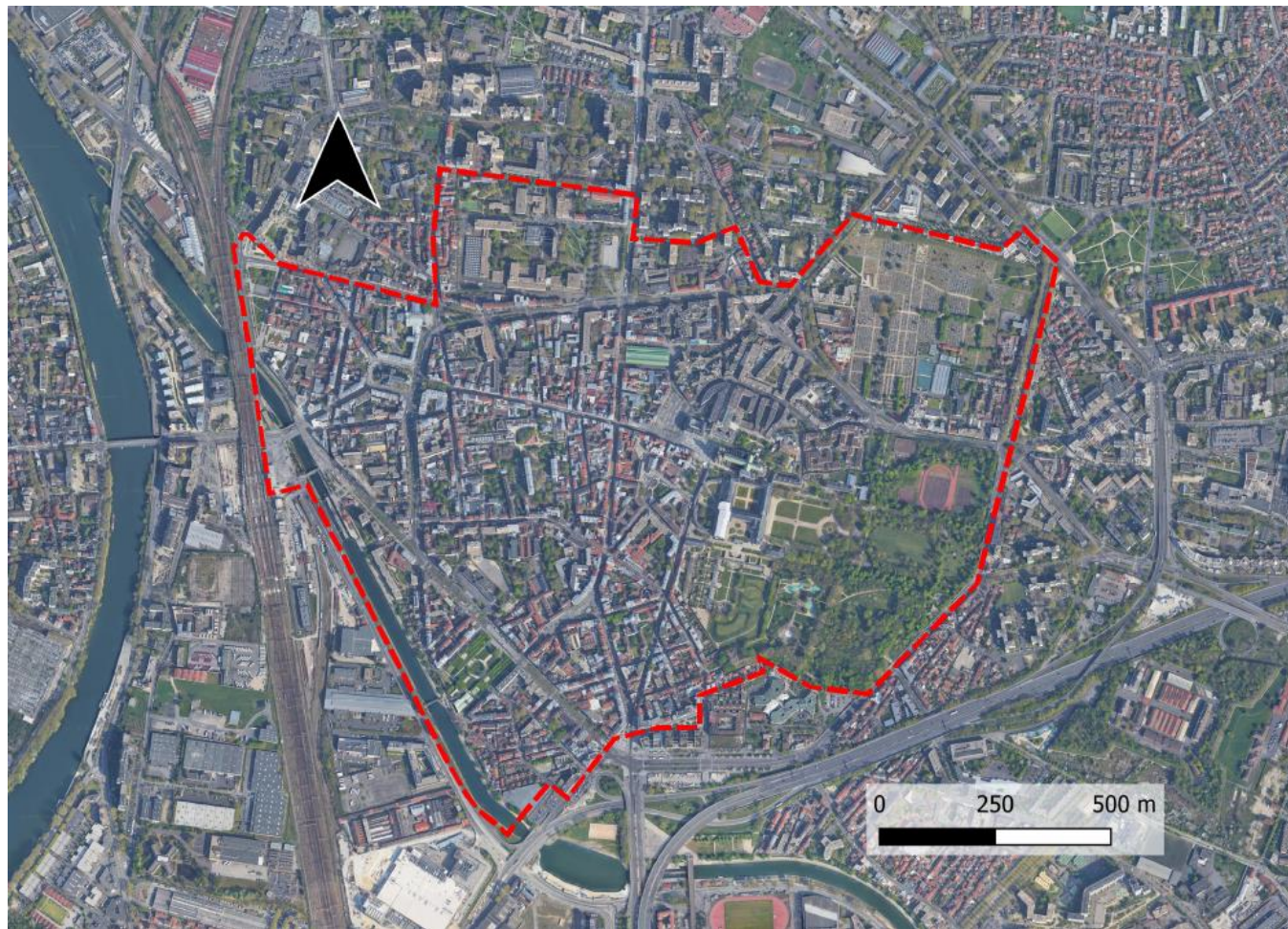
3 ORIENTATIONS SECTORISEES 9

3.1 Revaloriser le quartier Basilique 9

3.2 Faire de la place du 8 mai 1945 un espace majeur du centre-ville et du territoire 9

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : une centralité historique qui nécessite d'être requalifiée tant dans l'espace public que dans le bâti



Vue satellite et périmètre de l'OAP, Google maps, 2024

Le centre-ville de Saint-Denis occupe une place historique importante sur le territoire de Plaine Commune. Ce secteur de centralité de 151 hectares accueille un tissu urbain dense mixte comportant des commerces, activités, services, équipements, etc. Il est connecté aux polarités de transports, et commerciales de la ville et des villes voisines.

Hérité de la ville fortifiée, le centre-ville est situé à proximité directe de la gare de Saint-Denis – L'Île-Saint-Denis, du canal Saint-Denis et de nœuds de transports routiers et métropolitains tels que la Porte de Paris et, dans une moindre mesure, du pôle Saint-Denis-Université. Il est lui-même desservi par la ligne 13 du métropolitain à la station Basilique de Saint-Denis. Le centre-ville de Saint-Denis est traversé au nord par le T1 qui le dessert avec 3 stations, le reliant à l'ouest à Asnières-sur-Seine (Hauts-de-Seine) via L'Île-Saint-Denis et à l'est à Bobigny (chef-lieu du département) via La Courneuve. Il est complété par le T5 desservant Pierrefitte-sur-Seine et Sarcelles (Val-d'Oise). Enfin, le tramway T8 en provenance d'Épinay-sur-Seine et Villetaneuse traverse le centre-ville en y desservant trois arrêts de la gare à la Porte de Paris. Il est en cours de prolongement vers la Plaine-Saint-Denis et le XIX^{ème} arrondissement de Paris (Rosa Parks).

Plus de la moitié des logements, à l'exception du quartier Basilique ont été construits dans les années 1980. Cependant, le secteur compte aussi un parc plus ancien avec de nombreux logements datant d'avant 1945. L'ancienneté des logements y est source de richesse patrimoniale et paysagère, mais à mettre en balance avec la problématique de l'habitat dégradé. En 2017, étaient dénombrés au moins 14% de résidences privées

potentiellement indignes et plus de 30% dans certains secteurs tels que la Brise-Echalas, Samson ou Résistance. On trouve également dans l'ouest du centre-ville, des taux de suroccupation du logement entre 25% et 35%. Le taux de pauvreté y est compris entre 33% et 47% en 2019, avec de fortes disparités entre les secteurs, certains s'approchant de la moyenne territoriale (36%) environ et d'autres la dépassant largement (notamment au sud vers la Porte de Paris et au nord-ouest entre le boulevard Felix Faure et la rue de la République).

Depuis le Moyen-Âge avec l'influence de l'abbaye de Saint-Denis et la foire internationale du Lendit, le centre-ville de Saint-Denis était un marché considérable pour les artisans et paysans et s'insérait dans le commerce continental et fluvial européen. Aujourd'hui, cet ancien bourg commerçant est confronté à la baisse de son attractivité. Au-delà du marché fréquenté par près de 100 000 personnes par semaine, l'offre commerciale globale tend à se déqualifier. L'émergence de nouvelles centralités sur le territoire est également un enjeu non négligeable. Déjà en 2014, Plaine Commune ambitionnait de conforter le rôle du centre de Saint-Denis sur son territoire et établissait un plan de référence pour « Saint-Denis Grand Centre », afin de rendre concret le principe d'un urbanisme de liaisons et de renforcer la centralité de Saint-Denis – et son rayonnement – dans toutes ses dimensions (culturelle, commerciale, administrative, etc.). Cet objectif est réaffirmé en 2023 dans le cadre du Projet urbain de Plaine Commune, en insistant sur la nécessaire revalorisation commerciale et de l'habitat dans le centre-ville.

Depuis le début des années 2010, de nombreuses opérations ont été entreprises pour l'amélioration de l'espace public, dans le cadre de l'arrivée de nouveaux transports en commun tels que le T8, notamment à proximité du canal et dans le secteur de la Porte de Paris. En parallèle, les opérations de résorption de l'habitat indigne ont été lancées dans les secteurs d'habitat privé et le renouvellement urbain se poursuit également dans le quartier Basilique. Le réaménagement en cours de la Porte de Paris, permis par la pacification des flux routiers de l'autoroute A1, a également une forte incidence sur le centre-ville avec des opportunités majeures, liées aux dynamiques en cours dans le quartier de la Plaine Saulnier en rive gauche du canal.

Il s'agit également d'un quartier aux grandes qualités patrimoniales et paysagères puisque doté d'un bâti historique ancien, de Monuments Historiques majeurs tels que la basilique-cathédrale, dont le massif occidental est en cours de restauration en 2024 en vue du remontage de la flèche nord, déposée au XIX^e siècle., le couvent des Ursulines, la Maison d'éducation de la Légion d'honneur. Il présente aussi des qualités paysagères, étant accolé au parc de la Légion d'honneur ainsi qu'aux quais du canal Saint-Denis, lui-même bordé par le square Pierre de Geyter. Son patrimoine riche et diversifié associant un centre historique d'origine médiévale (peu perceptible aujourd'hui) et des quartiers modernes et contemporains (le quartier Basilique édifié par des architectes tels qu'Oscar Niemeyer et Renée Gailhoustet) a motivé le lancement en 2024 d'une étude préalable afin de déterminer l'opportunité de la création d'un Site Patrimonial Remarquable.

Enfin, des institutions et équipements ponctuent sa vie culturelle et attirent, pour certains d'entre eux, un public venu de l'extérieur tels que la basilique, le musée d'Art et d'Histoire Paul Eluard, le Théâtre Gérard Philipe (Centre national d'art dramatique), le conservatoire, la Ligne13 (salle de musiques actuelles), la médiathèque ou encore le cinéma d'art et essai l'Ecran, ainsi que la Fabrique de la ville (lieu dédié à l'archéologie urbaine). Ces lieux culturels, complétés de nombreux locaux d'arts, spectacles et activités récréatives, participent aussi au rayonnement du centre-ville à échelle territoriale et métropolitaine. Par ailleurs, c'est aussi dans le centre-ville que se trouvent certains services publics référents et d'envergure départementale, tels : la sous-préfecture, le Service départemental de l'architecture et du patrimoine, la Caisse d'allocations familiales, le commissariat principal, etc.

1.2 Contexte environnemental : un secteur très minéralisé, fortement soumis à l’îlot de chaleur urbain dont les capacités de mutation sont complexes

Malgré son ampleur, le site du centre-ville de Saint-Denis est caractérisé par une homogénéité du tissu urbain. Celui-ci est dense et la part de végétalisation y est faible à l'exception notable de la présence d'un noyau de biodiversité primaire avec le parc de la Légion d'Honneur, ainsi que de deux noyaux secondaires avec le square Pierre de Geyter et le cimetière en lien direct avec la continuité écologique du canal.

Cette importante densité implique une imperméabilisation forte et une accessibilité relative aux espaces verts, assez peu nombreux. Quelques îlots demeurent malgré tout assez végétalisés, notamment celui du collège Pierre de Geyter, celui de la villa Franklin – Condroyer, l’îlot constitué par les rues des Boucheries / de la Boulangerie / Lanne / Légion d’Honneur, celui du musée Paul Eluard, ou autour du jardin Pierre de Montreuil. Il est important de souligner le passage de la Vieille-Mer au nord du secteur, bien que celui-ci soit canalisé et enterré.

En conséquent, l’effet d’îlot de chaleur urbain est extrêmement important sur le secteur particulièrement sur les îlots ne possédant pas d’espace végétalisé et de pleine terre. L’impact est d’autant plus fort que le parc immobilier est ancien (plus de la moitié ont été construits avant 1945) et que de nombreux ménages du centre-ville résident dans des logements dégradés voire insalubres, accentuant leur précarité énergétique (la précarité énergétique des ménage du centre-ville demeure autour de 5% à 10% des ménages en 2018, un chiffre dans la moyenne du territoire mais élevé pour un quartier ne comptant quasiment pas de maisons individuelles) et les risques sanitaires lors des périodes de forte chaleur.

La gestion des eaux pluviales est rendue complexe par cette imperméabilisation et favorise les effets de ruissellement. Sur certaines zones, notamment à proximité des rues Haguette, Gisquet ou sur l’A1 à Porte de Paris, ce phénomène accentue le risque de pollution des eaux du canal car les sols y sont largement pollués. Autour du boulevard Marcel Sembat, d’Anatole France et de la Porte de Paris se risque est amplifié par le trafic routier important et les résidus laissés sur la chaussée.

En outre, la partie nord-ouest du secteur, autour du franchissement des voies ferrées par la rue Paul Eluard et la confluence du canal et de la Seine, le risque inondation est présent bien que limité. Il n’est concerné que par une crue de faible probabilité. A ce titre, cette partie est couverte par le Plan de prévention des risques d’inondation approuvé le 21 juin 2007. Il est également soumis au risque d’inondation par remontée de nappe.

Au sein du centre-ville de Saint-Denis, les pollutions atmosphérique et sonore sont limitées, cependant, les secteurs de contournement qui clôturent le périmètre de l’orientation d’aménagement et de programmation sont concernés par des périmètres de dépassement pour le bruit et de vigilance pour la qualité de l’air. Il s’agit particulièrement du boulevard Marcel Sembat, de la rue Ambroise Croizat, de la Porte de Paris avec l’autoroute A1, de la N1, bien que la population soit moins présente sur le côté occidental de cet axe, et enfin la rue Gabriel Péri.

En matière de biodiversité et de végétalisation, l'enjeu sur le secteur est de développer les espaces végétalisés et d’accentuer la désimperméabilisation des espaces publics afin de créer les premières connexions écologiques entre le parc de la Légion d’Honneur, le square Pierre de Geyter, ainsi que le canal. Aussi, il s’agit d’amplifier la continuité écologique entre le parc de la Légion d’Honneur vers le bassin de la Maltournée et le jardin de l’Ecluse.

En matière d’énergie, le centre-ville de Saint-Denis nécessite une rénovation importante des bâtiments afin de résorber les passoires thermiques et de lutter contre les situations de précarité énergétique des ménages. En outre, il est nécessaire de s’appuyer sur le fort potentiel de raccordement au réseau de chaleur urbain.

Du fait de son caractère historique, le centre-ville de Saint-Denis est la zone du territoire possédant la plus grande concentration d’enjeux en matière de valorisation du paysage urbain et de conservation, restauration et valorisation du patrimoine. Il s’agit à la fois de valoriser le caractère de la centralité, d’insérer les nouveaux immeubles dans le respect de l’harmonie d’ensemble en matière de hauteur, de respect du tissu urbain, tout en proposant des évolutions architecturales à même de répondre aux problématiques de dégradation du parc immobilier et de

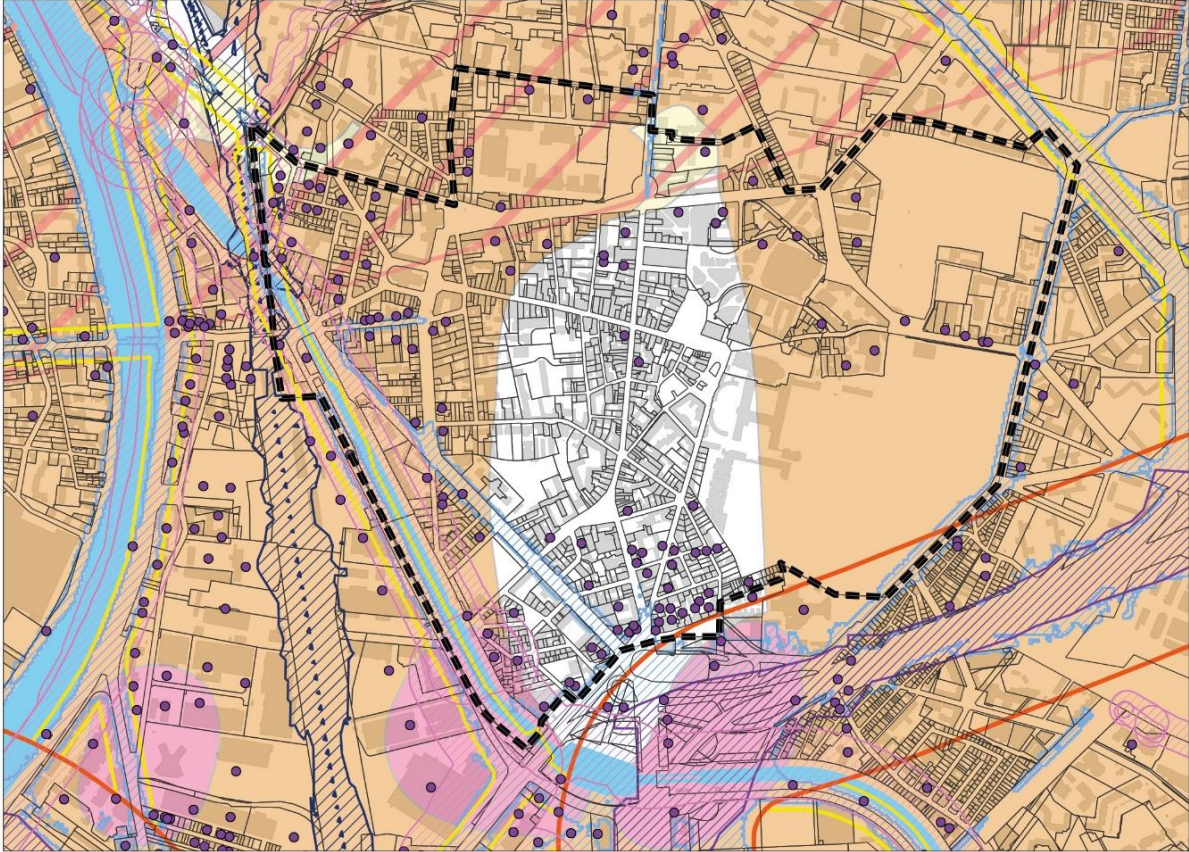
valoriser les éléments patrimoniaux. Il s’agit aussi de valoriser les différents paysages urbains et de magnifier les monuments et éléments patrimoniaux recensés comme la Basilique Saint-Denis, le bâtiment Niemeyer (ancien siège du journal *L’Humanité*), l’îlot 8 de Renée Gailhoustet, le musée Paul Eluard, le Théâtre Gérard Philipe, la Légion d’honneur, etc.

La frange ouest du secteur est concernée par la présence d’une servitude d’utilité publique I1 relative au transport de gaz. La réglementation concernant cette dernière est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l’Etat initial de l’environnement.

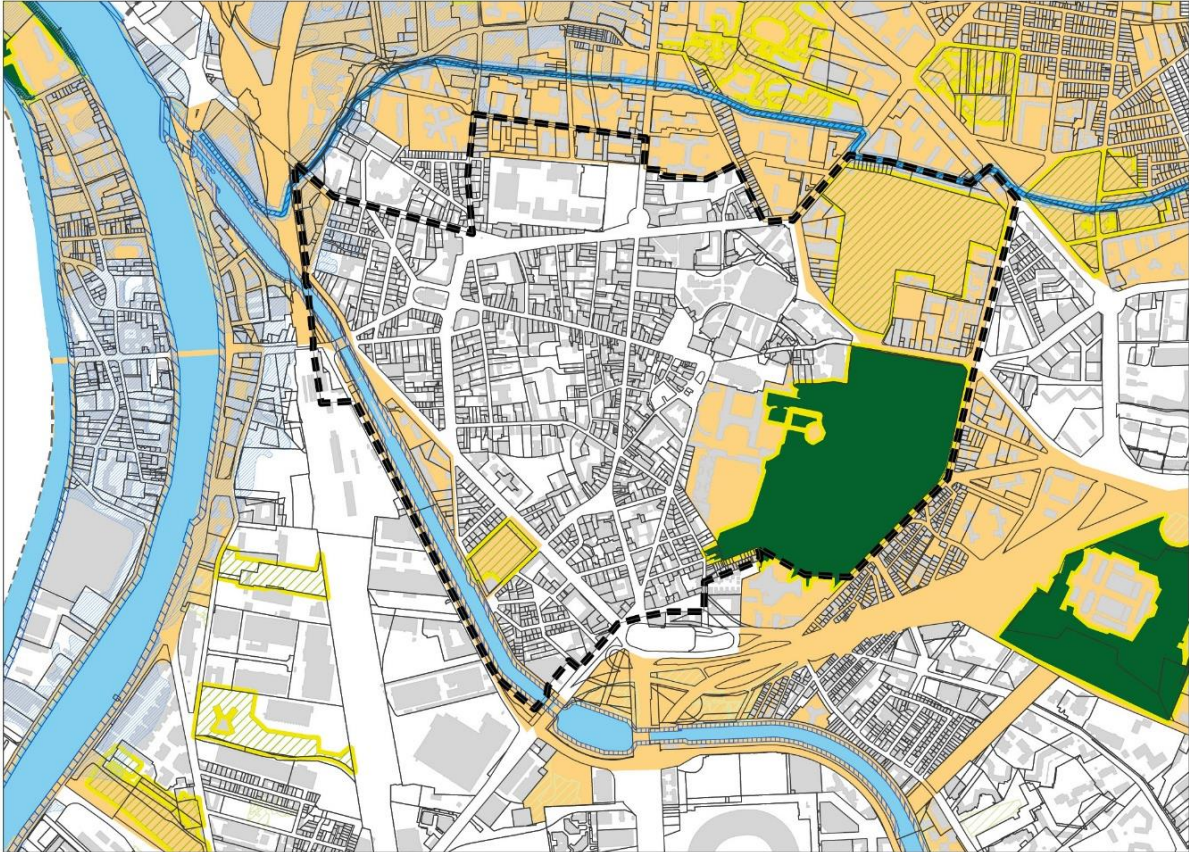
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Moyen	Moyen	Faible	Moyen	Faible	Fort	Fort	Fort

Enjeux environnementaux du secteur Centre-ville de Saint-Denis et de ses environs

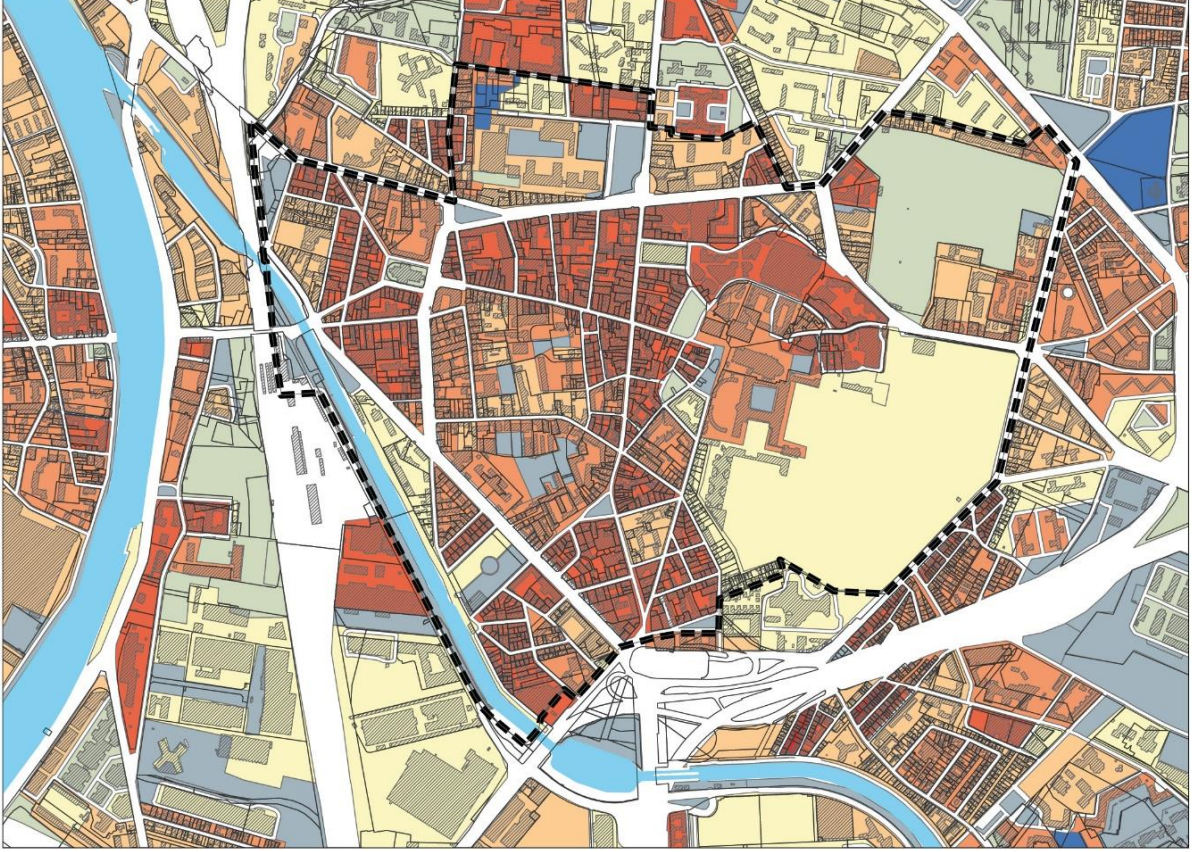
Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



0 200 Mètres

perimètre 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



1.3 Les enjeux du centre-ville de Saint-Denis : une locomotive à renforcer pour le territoire

Connexion et espaces publics : pérenniser le caractère attrayant du centre-ville dans le territoire en s'appuyant sur des espaces publics requalifiés

- améliorer le cadre de vie et favoriser l'apaisement de l'espace public, réduire l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- mettre le quartier en lien avec les secteurs en mutation environnants : Porte de Paris/Plaine Saulnier, Saint-Denis Université et Les Tartres, gare/Confluence ;
- assurer l'équilibre et la complémentarité des centralités dionysiennes, améliorer les liens entre le centre-ville et les autres centralités ;
- ouvrir le centre-ville sur les quartiers voisins et le canal Saint-Denis.

Attractivité commerciale, culturelle et économique : renforcer la place de l'emploi et améliorer la qualité d'usage dans le centre-ville, condition d'une meilleure attractivité et d'un plus grand rayonnement

- requalifier et diversifier l'offre commerciale ;
- développer les activités économiques dans un objectif de renforcer l'emploi et la mixité des usages ;
- développer et maintenir des activités culturelles, artistiques et artisanales et des équipements publics ;
- faire de Saint-Denis un lieu de destination touristique, culturelle et commerciale.

Qualité de l'habitat : enrayer les facteurs de paupérisation tout en poursuivant une politique inclusive

- diversifier l'offre d'habitat ;
- fluidifier le parcours résidentiel ;
- améliorer la qualité de l'habitat ;
- requalifier le bâti dégradé : habitat social dans le quartier Basilique (Renouvellement urbain – NPNRU), poches d'habitat indigne (NPNRU insalubrité).

Paysage et patrimoine : préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le patrimoine naturel et les paysages qu'ils créent.

- préserver et mettre en valeur le patrimoine remarquable comme le patrimoine du quotidien : Monuments Historiques, Fiches d'identification du patrimoine repéré au PLUi pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural, projet de Site Patrimonial Remarquable ;
- renforcer les continuités paysagères entre le centre et les espaces de nature et de respiration, en contribuant à l'amélioration des continuités écologiques ;
- renforcer l'accessibilité aux espaces verts et leur contribution à la qualité paysagère du centre-ville avec mise en valeur du patrimoine bâti.

2 ORIENTATIONS GENERALES

2.1 Préserver et accroître la qualité urbaine du centre-ville ainsi que sa praticabilité par tous les usagers

Requalifier les nœuds aux portes du centre-ville et traiter les interfaces :

- **la porte ouest, en poursuivant la requalification du pôle gare :** les espaces publics sont étendus et végétalisés et les accès au bâtiment voyageur sont améliorés pour les piétons. De même, les espaces d'interaction entre l'entrée du centre-ville et la place de la gare facilitent la traversée apaisée pour les modes actifs ;
- **la porte nord en lien avec la transformation de la place du 8 mai 1945** (voir chapitre 3.2) ;
- **la porte est, place de Strasbourg :** l'entrée est du centre-ville est à fluidifier par l'amélioration des cheminements en modes actifs en direction du centre-ville et des quartiers avoisinants ;
- **l'interface avec la Porte de Paris.**

Conforter une extension urbaine du centre en ouvrant la ville sur le canal

Les opérations d'aménagement des espaces publics aux limites du centre-ville sont réalisées en cohérence avec les aménagements voisins d'espaces stratégiques à proximité du canal tels que la Porte de Paris ou le secteur gare-Confluence. Les accès à ces espaces de flux et pôles de transports sont facilités depuis le centre-ville avec une logique d'apaisement des flux, privilégiant les modes actifs. La qualité des espaces et la lisibilité des accès aux transports publics font l'objet d'une attention particulière. L'ouverture vers le canal vise aussi le renforcement de la végétalisation et de son apaisement sur la rive droite afin de renforcer la continuité écologique.

→ Voir **OAP Trame verte et bleue** (document n°3-2-3) et **Plan de la Trame verte et bleue** (Document 4-2-3)

Apaiser et intégrer l'avenue Paul Vaillant-Couturier

Le boulevard de ceinture est (avenue Paul Vaillant-Couturier) fera l'objet d'un traitement visant à son apaisement et sa praticabilité pour les piétons mettant en valeur la qualité paysagère du parc de la Légion d'honneur qui lui est tangent.

Rendre le centre accessible aux mobilités actives

Les déplacements à pied sont facilités par un traitement des espaces publics qui élargit l'espace destiné aux piétons et qui clarifie leurs déplacements. Les accès cyclables sont renforcés dans la mesure du possible et conçus de façon à réduire les ruptures sur le parcours et les nuisances pour les piétons.

Apaiser la circulation motorisée dans l'espace public en cœur de ville et mettre en œuvre la végétalisation et le rafraîchissement des espaces publics pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

La végétalisation du centre-ville suit une logique à la fois paysagère et écologique, visant à relier les espaces de nature et de biodiversité entre eux par de multiples types d'aménagements : parcs, squares et plantations. Elle doit également participer à désimperméabiliser l'espace public en favorisant sa végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales, ainsi qu'à offrir aux usagers des parcours frais, permettant des déplacements en extérieur agréables, même en période de fortes chaleurs.

Les opérations peuvent mettre en place les actions suivantes en fonction des sites et opportunités :

- développement d'une végétation adaptée en libérant des espaces de voirie (stationnement, voies de circulation apaisées, etc.) :
 - création de pleine terre dès que possible (absence de réseau, d'infrastructures souterraines) ou d'espaces végétalisés de faible profondeur ;
 - Introduction d'une végétation adaptée au contexte : herbacées de faible hauteur, buissons, arbres (bosquets, alignements, etc.).
- connecter les espaces plantés existants en bord de voiries ;
- densifier les plantations dans les espaces plantés existant ;
- plantations d'arbres continues et/ou renforcement des plantations existantes ;
- désimperméabilisation des surfaces de stationnement sur voiries en remplaçant les enrobés par des revêtements semi-perméables (ex : pavés insérés dans la terre) ;
- réflexion en amont des opérations sur l'albédo* (capacité de réflexion du rayonnement solaire) des revêtements de sol.



Projet de réaménagement de la place Jean Jaurès, Plaine Commune / Base, 2022

Protéger la population aux abords des axes soumis aux pollutions sonores et atmosphériques

Plusieurs axes sont identifiés comme porteurs de pollutions sonores et atmosphériques avérées ou présumées : boulevard Marcel Sembat, rue Gabriel Péri, boulevard Anatole France et l'avenue Paul Vaillant-Couturier (voir carte de synthèse). Les projets sur ces axes portent une vigilance particulière afin de protéger les populations de ces pollutions.

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

2.2 Pérenniser l'attractivité commerciale et artisanale historique

Affirmer le dynamisme de la grande croisée centrale comme axe de centralité commerciale et créative

Les rues de la République et Gabriel Péri sont support d'une diversification et d'une montée en gamme des activités commerciales. L'installation d'activités artisanales et créatives y est soutenue en lien avec la dynamique Territoire de la Culture et de la Création.

Conforter et accompagner le développement des équipements culturels métropolitains existants

Ils contribuent à l'attractivité culturelle du centre-ville dans le cadre du Territoire de la Culture et de la Création : le Théâtre Gérard Philipe, le cinéma d'art et essai l'Ecran, le Musée d'Art et d'Histoire et la Fabrique de ville. Les

projets d'aménagement n'entravent pas leur pérennité et leur développement. Leur présence dans le centre-ville est protégée et leur développement soutenu.

Renforcer la place de l'emploi en maintenant et développant les activités économiques

Les immeubles / ouvrages en mutation sont des opportunités pour l'implantation d'activités économiques, en particulier pour les très petites entreprises / petites et moyennes entreprises, pour les activités artisanales ou créatives, ou pour des activités contribuant au bon fonctionnement d'une ville mixte (ex : logistique urbaine).

2.3 Améliorer la qualité de l'habitat dans le centre-ville et lutter contre l'habitat indigne

Poursuivre et renforcer les opérations de résorption de l'habitat indigne

Les études NPNRU insalubrité ont défini des secteurs d'opération de résorption de l'habitat indigne stratégiques. Des opérations de résorption par réhabilitation ou démolition-reconstruction (pour les immeubles les plus dégradés) ont été menées à plusieurs adresses. De nouveaux sites seront concernés à horizon 2026 et ultérieurement. La dynamique de lutte contre l'habitat indigne doit être poursuivie à l'avenir : elle passe par l'identification des immeubles dégradés et l'intervention publique pour protéger les habitants contre les risques inhérents aux habitations insalubres (sanitaires, sociaux, de sécurité) mais également pour améliorer la performance thermique des bâtiments, dans un contexte de prégnance de la précarité énergétique parmi les ménages et du renforcement des épisodes météorologiques extrêmes (fortes chaleurs, vagues de froid).

➔ Voir l'OAP Réhabilitation et construction neuve (document n°3-1-2)

Accompagner les propriétaires dans l'amélioration et l'entretien de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique

Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, l'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de l'habitat vieillissant du centre-ville est nécessaire, en particulier dans la rénovation thermique des immeubles vétustes afin de lutter contre les situations de précarité énergétique. La mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) y contribue fortement.

2.4 Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâti et naturel du centre-ville

Constituer un maillage paysager dans le centre-ville en lien avec les noyaux de biodiversité proches

Le centre-ville de Saint-Denis s'inscrit dans un réseau paysager à l'échelle de Plaine Commune, constitué d'espaces dit « de respiration » : parcs, jardins, espaces ouverts (tel que le cimetière), voie d'eau, rues plantées (alignements d'arbres). Le centre-ville compte trois noyaux de biodiversité : le parc de la Légion d'honneur (primaire), le square Pierre de Geyter et le cimetière (secondaire) et côtoie les noyaux tertiaires situés dans le secteur Porte de Paris autour du bassin de la Maltournée et dans les jardins de l'Écluse. Le centre-ville est également entouré par des continuités écologiques à renforcer.

Pour consolider et développer le maillage paysager et écologique du territoire et du centre-ville, une stratégie de renforcement des espaces verts est développée dans toutes les opérations d'aménagements et les projets de constructions, de manière à relier les espaces de respiration pour enrichir le paysage, et les noyaux de biodiversité à fort enjeux cités plus haut. La végétalisation renforcée du canal Saint-Denis (continuité écologique) est une priorité pour remplir des objectifs à la fois paysagers et environnementaux.

➔ Voir l'OAP Paysage (document n°3-2-7)
➔ Voir l'OAP Trame verte et bleue (document n°3-2-3)

Améliorer l'insertion des parcs dans l'espace vécu

Les espaces verts existants et leurs accès devront participer au paysage des espaces publics par la mise en place de clôture ajourées ; Pour améliorer la visibilité des parcs, des ouvertures et failles dans les murs peuvent également être aménagées à défaut d'une clôture ajourée continue, selon le contexte. Les accès aux parcs, tels que le parc de la Légion d'honneur ou le square Condroyer, rares et confidentiels, doivent être améliorés et multipliés dès que possible.

Préserver les cœurs d'îlots végétalisés et les faire contribuer à la Trame verte

Les cœurs d'îlots végétalisés contribuent à :

- former des îlots de fraîcheur urbains permettant d'absorber la chaleur lors d'épisode de canicule et de fortes chaleurs ;
- absorber les excédents d'eaux pluviales lors de précipitations ;
- assurer des continuités écologiques en faveur de la biodiversité.

Leur préservation et leur développement est nécessaire pour le renforcement de la Trame verte et bleue et des continuités écologiques, puisqu'ils constituent des espaces relais entre des secteurs à enjeux tels que le noyau de biodiversité primaire du parc de la Légion d'honneur et le canal Saint-Denis et ses abords végétalisés.

Assurer et protéger les vues proches comme lointaines sur des éléments patrimoniaux et culturels qui font l'identité du centre-ville de Saint-Denis

Le maintien des perspectives visuelles sur les éléments patrimoniaux (monuments historiques, éléments ou ensembles à protéger et mettre en valeur présentant des qualités patrimoniales, historiques et/ou culturelles – voir la partie 3 du règlement (document n°4-3)) participe à la mise en valeur du centre. Les opérations de réhabilitation, de construction neuve et d'aménagement préservent les perspectives existantes sur les éléments repères et n'entravent pas leur émergence dans le paysage par un travail sur le gabarit des bâtiments. Autant que possible, les opérations permettent de créer de nouvelles perspectives.

➔ Voir l'OAP Paysage (document n°3-2-7) et l'OAP Mise en valeur patrimoniale (document n°3-2-4)

Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux, veiller à leur réhabilitation cohérente et respectueuse

Les monuments historiques participent à l'identité patrimoniale forte du centre-ville tout comme les nombreux éléments et ensembles bâtis patrimoniaux identifiés au PLUi pour leurs caractéristiques historiques, architecturales et/ou culturelles. Ils façonnent un paysage urbain de qualité qu'il s'agit de préserver dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

L'intégralité du périmètre de l'OAP Centre-ville de Saint-Denis est concerné par le périmètre de protection autour des Monuments historiques du centre-ville. De plus, plus d'une centaine d'éléments et ensembles bâtis patrimoniaux sont protégés au titre du Règlement du PLUi.

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.

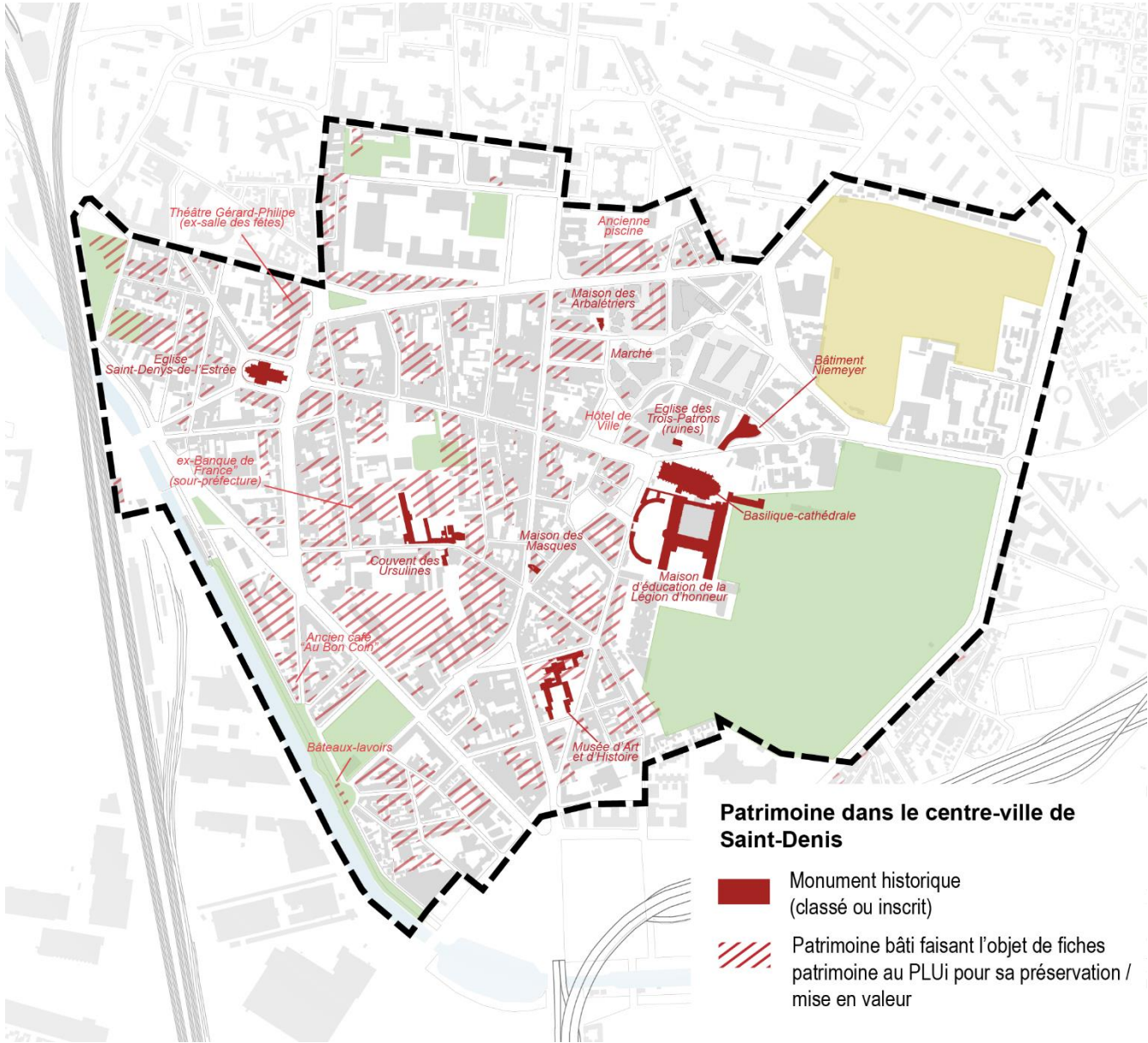
➔ Voir la partie 3 du règlement (document n°4-3) et OAP Mise en valeur patrimoniale (document n°3-2-4).

Pour information, le centre-ville de Saint-Denis dénombre 9 Monuments Historiques dont 5 classés.

- la basilique-cathédrale Saint-Denis (classée) ;
- la Maison d'éducation de la Légion d'honneur (classée) ;
- la Maison des Arbalétriers (inscrite) ;
- l'église Saint-Denis-de-l'Estrée (classée) ;
- le Musée d'Art et d'Histoire Paul Éluard (classé) ;
- le couvent des Ursulines (classé) ;
- le bâtiment d'Oscar Niemeyer, ancien siège du journal l'Humanité (dans le quartier Basilique) (façade et toiture inscrites) ;
- l'église des Trois-Patrons (inscrite) : vestiges intégrés dans les locaux de l'hôtel de ville ;
- la Maison des Masques (inscrite).

Le centre-ville de Saint-Denis compte également une centaine de bâtiments qui ont donné lieu à des fiches d'identification du patrimoine à protéger / mettre en valeur dans le règlement du PLUi tels que :

- de très nombreuses maisons et immeubles de ville ;
- le marché couvert ;
- la banque de France ;
- la mairie de Saint-Denis ;
- le théâtre Gérard-Philipe (ancienne salle des fêtes municipale) ;
- l'ancienne piscine Felix Faure ;
- l'immeuble de l'ancien café « au Bon Coin », immortalisé par Robert Doisneau (le long du canal) ;
- les bateaux-lavoirs du canal Saint-Denis ;
- etc.



3 ORIENTATIONS SECTORISEES

Deux secteurs à enjeux particuliers :

- le quartier Basilique ;
- la place du 8 mai 1945 et ses abords.

3.1 Revaloriser le quartier Basilique

Le quartier Basilique, très reconnaissable par sa morphologie et son architecture, a été réalisé entre le milieu des années 1970 et le début des années 1990, sur un ancien quartier d'habitat insalubre. Les différents îlots composant ce quartier ont été confiés à des architectes dont les créations se voulaient à l'opposé du logement standardisé des grands ensembles des années 1950-70. Chacun des îlots porte la signature d'architectes de l'époque : Roland Simounet (îlot 1), Bernard Paurd et Serge Lana (îlot 2), Jean et Maria Deroche (îlot 4), Renée Gailhoustet (îlot 8), Francis Gausse, Jacques Bardet (îlots 3 et 12), Olivier Girard (îlot 5), Georges Maurios (îlot 6), Henri Gaudin (extension de l'Hôtel de ville et îlot 10) et Oscar Niemeyer (îlot 11, ancien siège de l'Humanité, inscrit Monument historique). L'ensemble a été coordonné par Eva Samuel et Guy Naizot, lequel a également conçu l'îlot 7.

Aujourd'hui, ce quartier est confronté à des problématiques d'enclavement, de mésusage des espaces publics sur dalle et de dégradation de l'état du bâti, créant de l'inconfort pour les usagers. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) vise à requalifier une partie de ce secteur en réaménageant les accès pour permettre l'appropriation par les résidents des espaces sur dalle ainsi que leur valorisation.

Une réhabilitation des façades, en cohérence avec la conception et l'écriture architecturale sera menée, de même que la réhabilitation et la réorganisation des échoppes commerciales. L'objectif d'amélioration des espaces publics et privés mettant en valeur la singularité architecturale des bâtiments est à poursuivre sur l'ensemble du quartier. Enfin, le projet de réhabilitation vise à révéler la valeur patrimoniale du quartier et d'amplifier sa reconnaissance comme élément de patrimoine architectural du XX^{ème} siècle, en vue d'une potentielle labellisation « Architecture contemporaine remarquable ».

Réhabiliter le parc de logement social dans le respect du caractère patrimonial de ses bâtiments

Les logements sociaux font l'objet d'actions de réhabilitation visant à améliorer leur confort notamment thermique et à neutraliser les risques sur la santé et la sécurité des occupants. Les opérations de réhabilitation préservent au maximum les caractéristiques distinctives des œuvres architecturales, notamment dans l'éventualité d'une future protection et/ou labellisation patrimoniale.

Ouvrir le quartier sur ses environs et en faciliter les accès et traversées

Certains passages au niveau de la rue seront ouverts ou élargis afin d'améliorer les cheminements et de réduire l'effet de « forteresse » particulièrement perceptible depuis la rue Edouard Vaillant, le tracé du tramway T1 et le boulevard Felix Faure.

Requalifier les espaces publics

Une meilleure lisibilité et appropriation de l'espace public par la population, peut être obtenue en :

- rendant plus visibles les limites entre l'espace public et privé ;
- créant des continuités en rez-de-chaussée ;
- favorisant la diversité des usages par des espaces et mobiliers urbains adaptés ;
- contribuant au rafraîchissement notamment par la végétalisation.

En complément, les opérations de résidentialisation de certains îlots participent également à améliorer les usages des espaces extérieurs.

Végétaliser les espaces partagés

Chaque requalification d'espaces extérieurs, publics comme privés, conçus sur dalle ou de plain-pied, doit permettre l'augmentation des surfaces plantées et une expansion du couvert végétal arboré. Une végétalisation en pleine terre doit être assurée partout où cela est possible.

Activer les rez-de-chaussée et requalifier l'offre commerciale

Le centre commercial des îlots 8 et 9 ainsi que les façades commerciales du passage de l'Aqueduc, la place du Caquet et de la place Jean Jaurès sont les pivots d'une requalification de l'offre commerciale dans le quartier à laquelle contribue la clarification des parcours marchands sur tout le secteur. L'implantation d'équipements et de locaux d'activité en rez-de-chaussée des îlots dit aussi participer à cette dynamique.

3.2 Faire de la place du 8 mai 1945 un espace majeur du centre-ville et du territoire

La place du 8 mai 1945 est la porte d'entrée principale vers le centre-ville de Saint-Denis depuis Pierrefitte-sur-Seine.

La lisibilité de ce pôle urbain connecté aux modes de transports publics (T1 et T5) est améliorée grâce aux aménagements des espaces publics. La place du 8 Mai 1945 intègre les enjeux liés à l'installation d'une future médiathèque et d'un nouveau pôle culturel (ancienne piscine Felix Faure).

Les projets d'aménagement doivent œuvrer à une meilleure porosité et connexion des espaces entre l'hypercentre, le domaine universitaire et la place du 8 mai 1945 : continuités piétonnes, dynamique commerciale et attractivité culturelle.

Préserver et étendre la végétation sur le secteur en considérant la place du 8 mai 1945 et le parc Auguste Gillot comme un espace public cohérent

La place du 8 mai 1945, le parc Auguste Gillot attenant, et la rue Jean Marcenac présentent l'opportunité de désimperméabiliser un secteur encore très minéral et d'y étendre les surfaces dédiées à de nouvelles plantations, qu'il s'agisse des strates herbacées, arbustives et arborées. De plus, un apaisement de la rue Jean Marcenac ne portant pas atteinte à la circulation des transports en commun est envisageable. Une continuité physique est à affirmer entre les deux espaces aux conceptions bien distinctes qui invitent à des usages différenciés. De nouveaux espaces créés en pleine terre et une canopée étoffée permettent de répondre aux objectifs de désimperméabilisation et de rafraîchissement des espaces publics.

Développer des équipements culturels structurants en mettant en valeur des bâtiments patrimoniaux

Les bâtiments patrimoniaux voisins tels que l'ancienne poste et l'ancienne piscine Felix Faure sont propices à l'accueil d'équipements culturels structurants à l'échelle du territoire, voire de la métropole (lieu hybride, salle d'exposition, de projection ou de spectacles, etc.) dans le cadre de leur réhabilitation.

Conforter la vocation universitaire du secteur

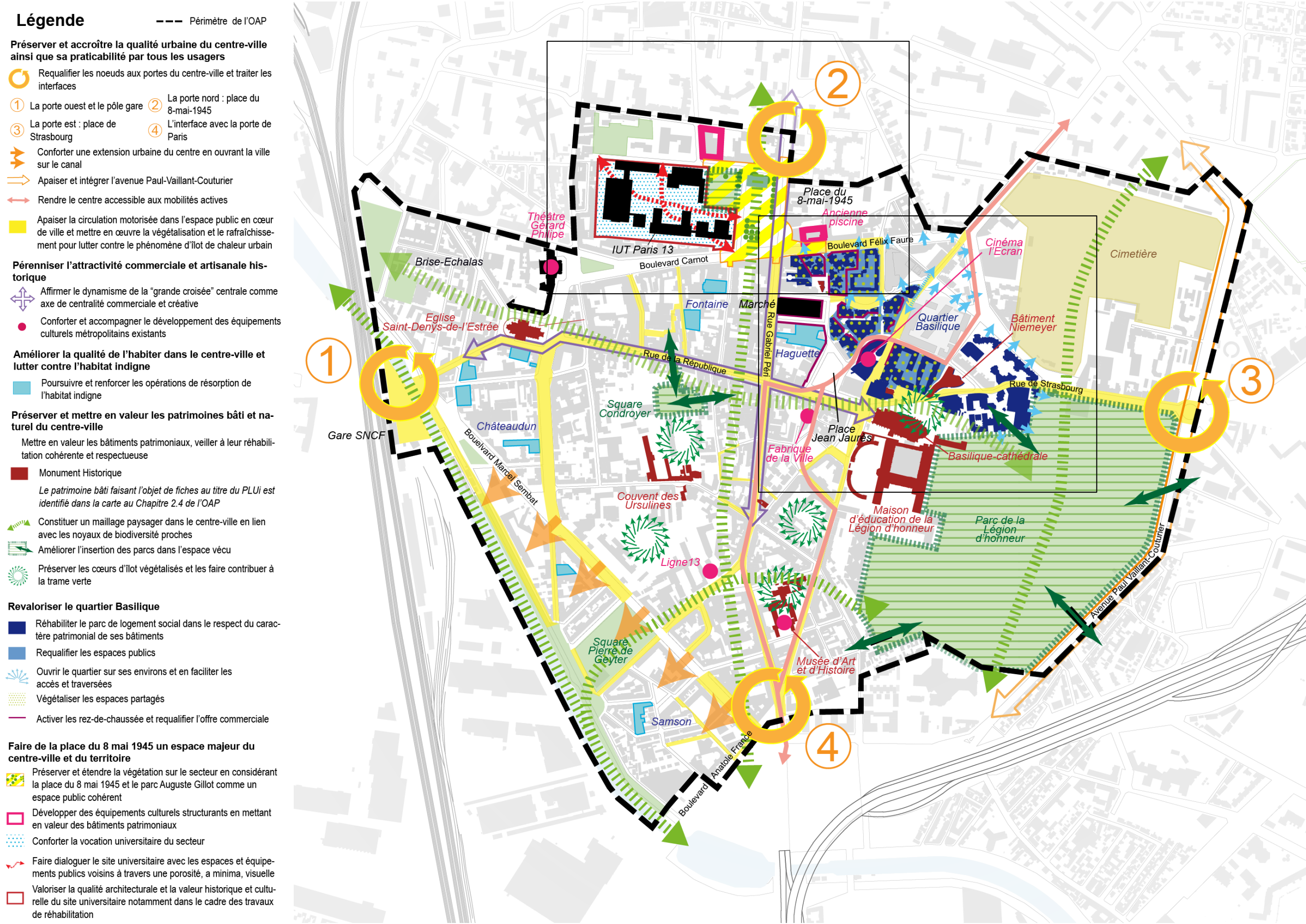
Faire perdurer les équipements d'enseignement dans le secteur et les aménités annexes telles que le logement étudiant et les services à la vie étudiante.

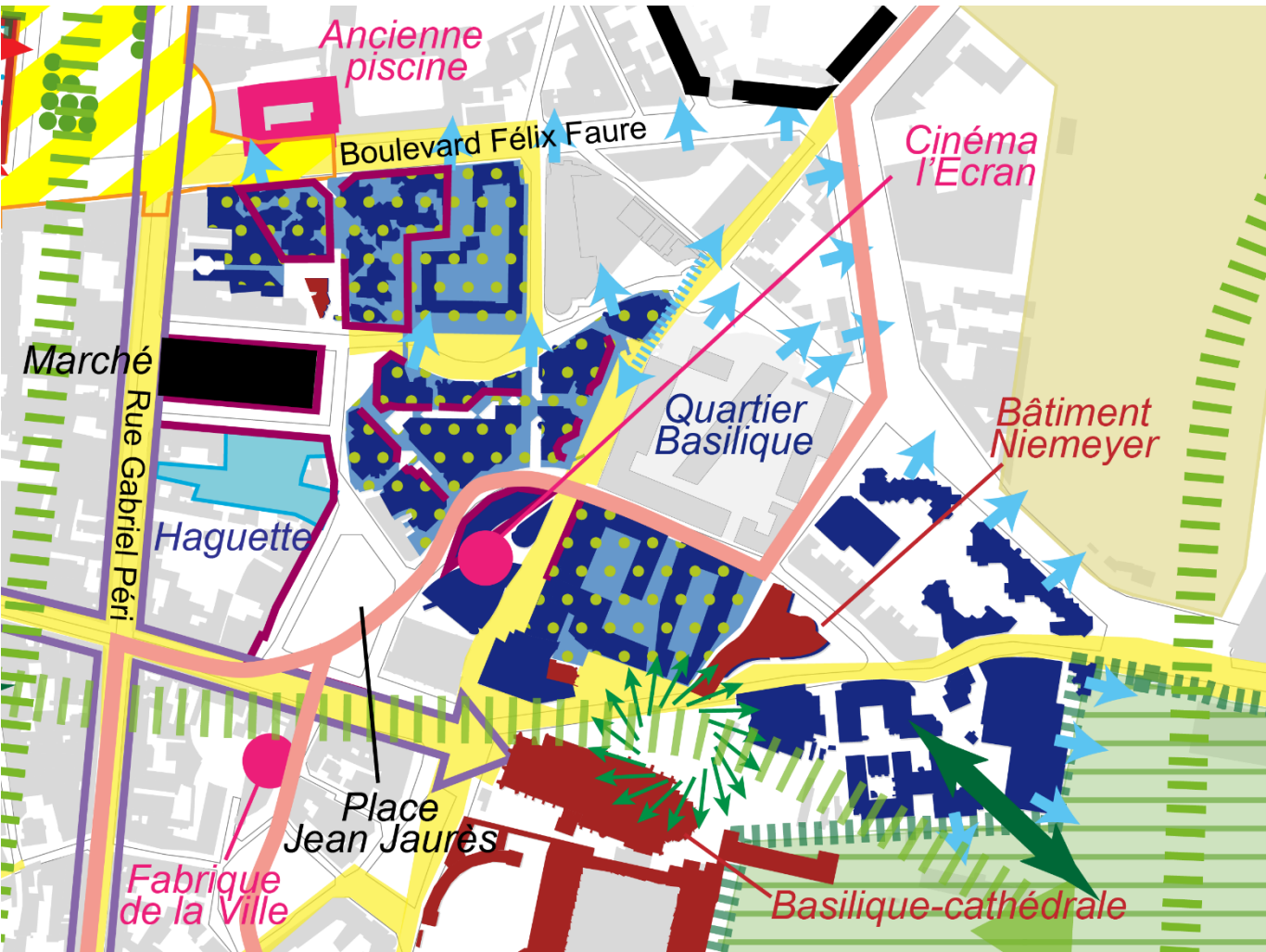
Faire dialoguer le site universitaire avec les espaces et équipements publics voisins à travers une porosité, a minima, visuelle

Le site universitaire implanté dans l'ancienne caserne conserve dans son assise urbaine un caractère enclavé et clos. Permettre une traversée piétonne, une meilleure accessibilité depuis la place du 8 mai 1945 et vers l'hypercentre, ou du moins des percées visuelles, permettant la perception de l'intérieur du campus depuis l'espace public permettrait une meilleure insertion du complexe dans le centre-ville, et des échanges accrus entre la population étudiante, la population résidente et les autres usagers du centre-ville.

Valoriser la qualité architecturale et la valeur historique et culturelle du site universitaire notamment dans le cadre des travaux de réhabilitation

Le site universitaire est inscrit dans l'enceinte de l'ancienne caserner dites « des Suisses » de Saint-Denis, qui, bien que fortement remodelé et remanié au XX^{ème} siècle, a gardé en héritage un fronton du XVIII^{ème} siècle. De plus, elle détient un caractère historique et culturel pour son usage comme camps de prisonnier pendant la Seconde guerre mondiale. Les travaux de réhabilitation prennent en compte cette valeur historique et patrimoniale, de façon à préserver les héritages architecturaux du site et à mettre en lumière le caractère historique du site, notamment par des signalétiques patrimoniales.

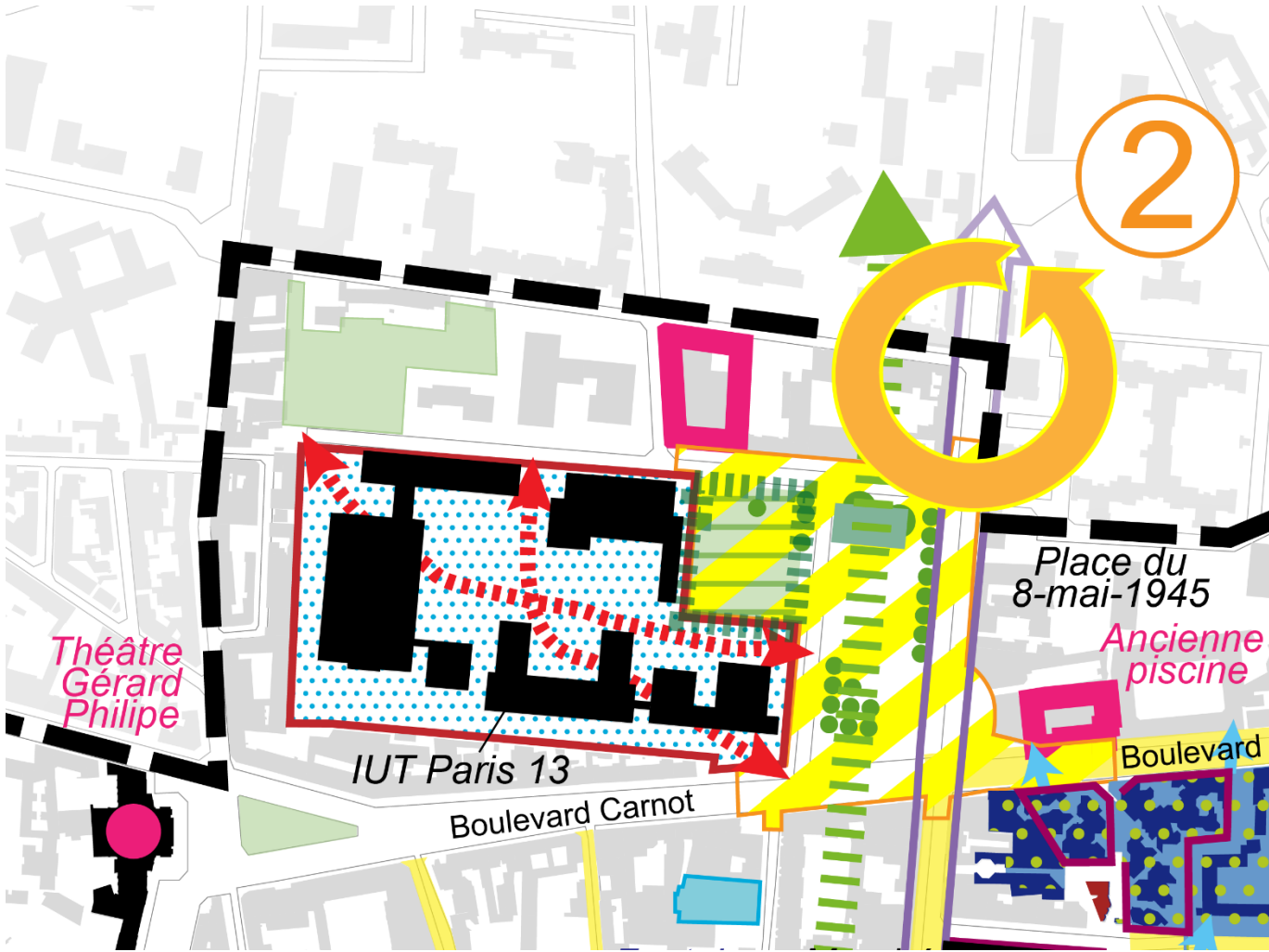




Revaloriser le quartier Basilique

- Réhabiliter le parc de logement social dans le respect du caractère patrimonial de ses bâtiments
- Requalifier les espaces publics
- ➔ Ouvrir le quartier sur ses environs et en faciliter les accès et traversées
- Végétaliser les espaces partagés
- Activer les rez-de-chaussée et requalifier l'offre commerciale

Secteur du Quartier Basilique



Faire de la place du 8 mai 1945 un espace majeur du centre-ville et du territoire

- Préserver et étendre la végétation sur le secteur en considérant la place du 8 mai 1945 et le parc Auguste Gillot comme un espace public cohérent
- Développer des équipements culturels structurants en mettant en valeur des bâtiments patrimoniaux
- Conforter la vocation universitaire du secteur
- ➔ Faire dialoguer le site universitaire avec les espaces et équipements publics voisins à travers une porosité, a minima, visuelle
- Valoriser la qualité architecturale et la valeur historique et culturelle du site universitaire notamment dans le cadre des travaux de réhabilitation

Secteur de la place du 8-mai-1945