

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°33

SECTEUR DIVISION LECLERC A VILLETANEUSE

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 : un site industriel à valoriser le long de l'avenue de la
Division Leclerc..... 2

1.2 Contexte environnemental : l'évolution du site doit permettre de réduire
l'imperméabilisation et de développer la trame verte et bleue 2

2 LES ORIENTATIONS..... 4

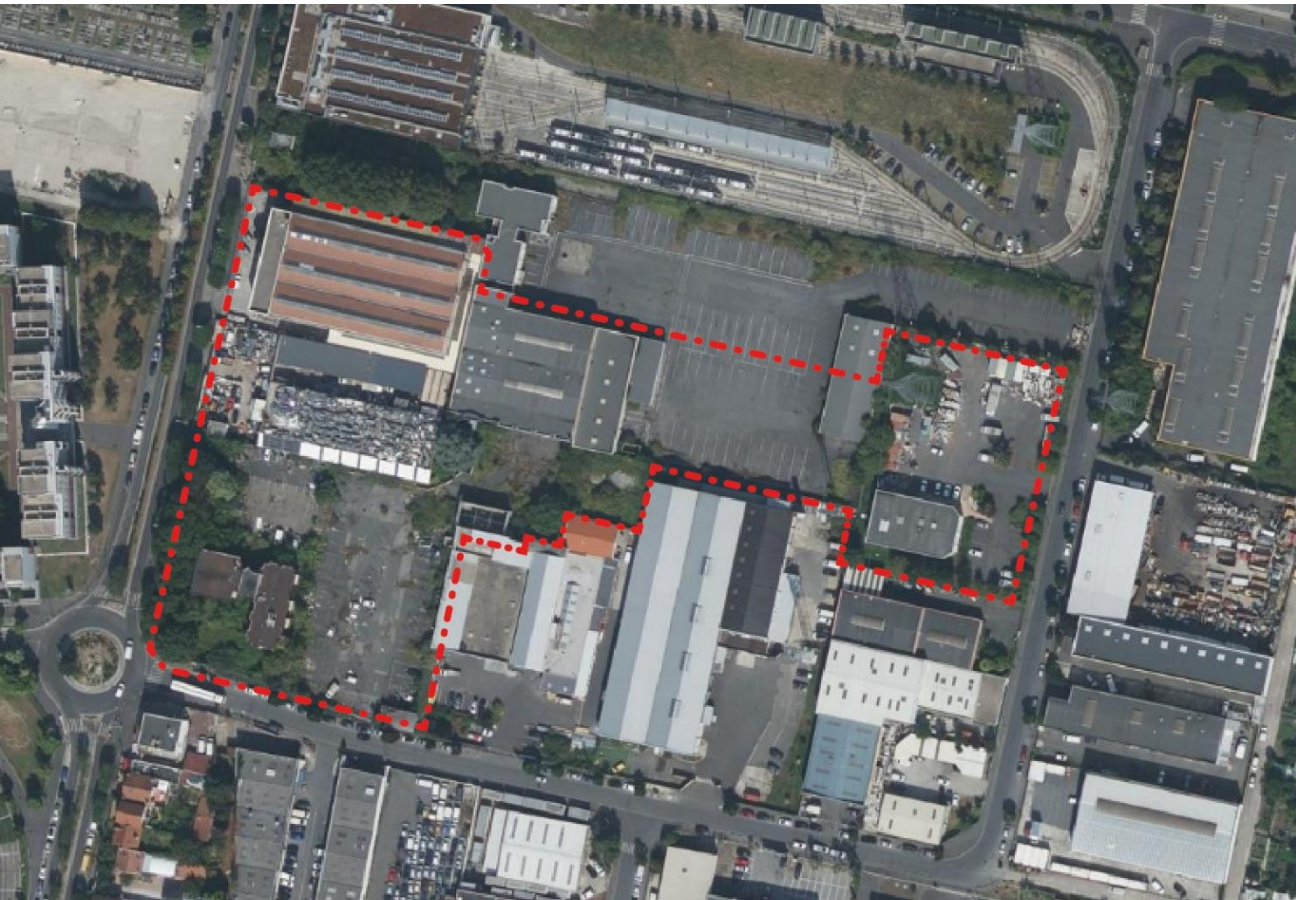
2.1 Développer la mixité fonctionnelle 4

2.2 Aménager un cadre de vie agréable en limitant l'impact du tissu
d'activités..... 4

2.3 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un site industriel à valoriser le long de l'avenue de la Division Leclerc



Ce secteur d'une superficie de 2,7 hectares environ se situe à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Raymond Brosse. Dans la zone d'activités économiques du Château, il fait face aux ensembles d'habitat collectif Salvador Allende et bénéficie de la proximité de l'université et de la station de tramway Pablo Neruda.

Au nord, le site de maintenance et de remisage du tramway T8 s'est implanté et une extension est à venir dans le cadre du projet T8 Sud.

Aujourd'hui, le secteur est essentiellement occupé de bureaux et d'activités. Il est composé de plusieurs parties :

- au sud-ouest, un terrain occupé par des bureaux et une aire de stationnements en surface désaffectés appartenant à Veolia ;
- au nord-ouest, des centres de stockage, notamment de déchets industriels banals ;
- à l'est, des entreprises spécialisées dans les activités liées au bâtiment (SCI Stella, Mercier réseaux) et un terrain appartenant à Veolia.

A l'interface d'espaces économiques, résidentiels et universitaires, le secteur est un lieu favorable à la création d'une transition urbaine et au développement d'une mixité fonctionnelle.

1.2 Contexte environnemental : l'évolution du site doit permettre de réduire l'imperméabilisation et de développer la trame verte et bleue

Le site de la Division Leclerc est globalement préservé des risques et des pollutions avec seulement la présence de pollution des sols présumée en raison des activités présentes et passées, notamment la gestion des déchets, le stockage de voitures et des activités de réparation automobile légales ou illégales.

La configuration actuelle du site implique une très forte imperméabilisation avec de grandes nappes de stationnement et de grands entrepôts. La pleine terre y est rare avec seulement 1 600 m² au sud-ouest du site pour une surface totale de 2,8 hectares. La gestion des eaux pluviales est rendue très complexe dans ce contexte. Le risque de ruissellement est important, ainsi que celui de pollution des eaux de pluie. En revanche, l'éloignement des différents cours d'eau permet de limiter le risque de pollution de ces derniers avec un renvoi des eaux souillées vers le réseau d'assainissement.

L'effet d'îlot de chaleur urbain est modéré du fait de l'absence de population résidente. Pour limiter un éventuel renforcement de cet effet, le projet doit prendre en compte l'arrivée de population, particulièrement sur le secteur ouest en proposant une forte désimperméabilisation et le développement d'espaces verts, notamment en lien avec la trame verte et bleue locale, assez présente sur le site de l'université voisine.

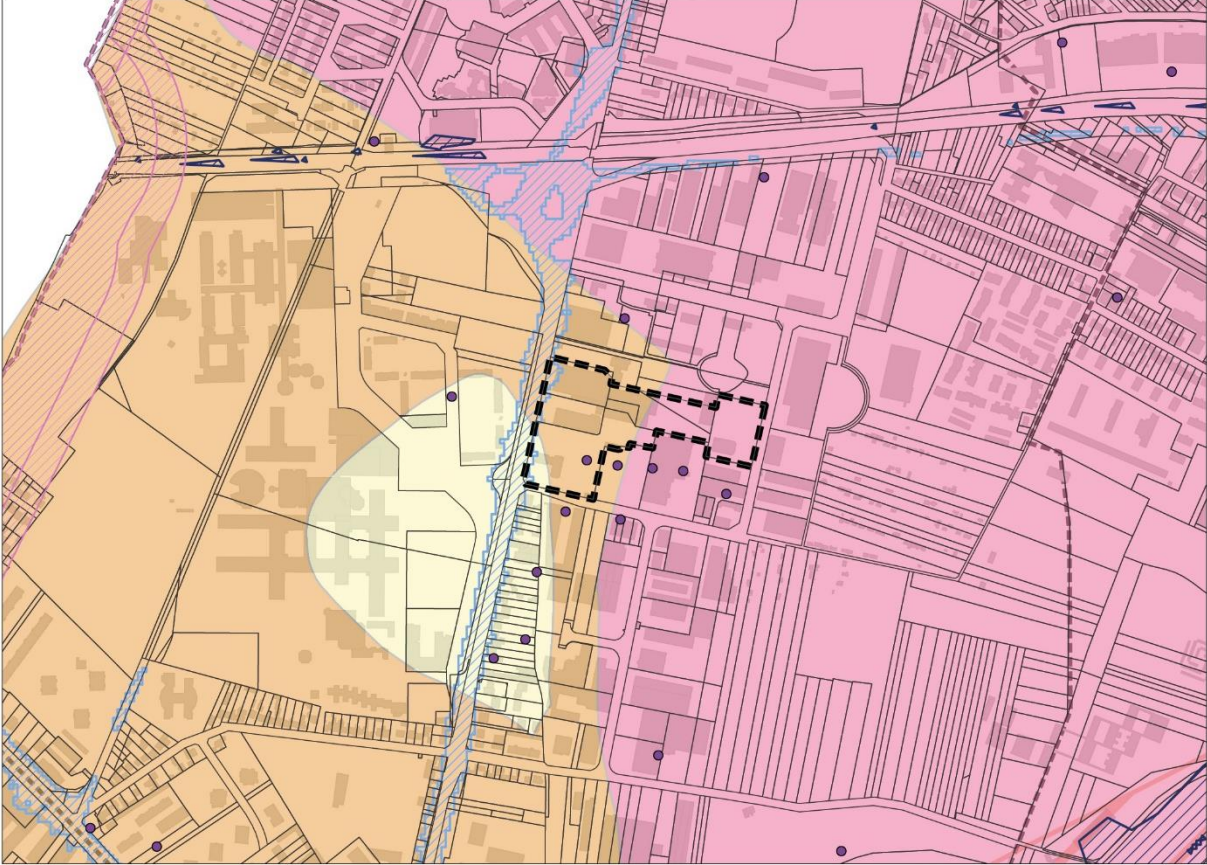
En matière de trame verte et bleue, le site n'est pas situé dans une continuité écologique. Cependant, il jouxte la continuité écologique qui descend de la Butte Pinson vers la Confluence et La Briche à Saint-Denis en passant par les jardins familiaux et le cimetière intercommunal des Joncherolles, la cité jardin des allées Amaryllis et Camélias, le dépôt SNCF, puis à l'est la Cité Paul Eluard et la Confluence et à l'ouest le Fort de la Briche et la confluence du ru d'Enghien. En outre, il est accolé au noyau primaire de biodiversité constitué par le cimetière intercommunal et les jardins familiaux des Joncherolles. L'enjeu est de participer, par le projet urbain, à la consolidation et l'amplification du noyau primaire de biodiversité. Cela se fera par un travail sur la désimperméabilisation des sols ainsi que sur les continuités est – ouest, notamment sur les franges du site, en direction de l'université et de l'arrêt de tramway Pablo Neruda, du cimetière de Villetaneuse et des délaissés de voirie autour de l'avenue Jean-Baptiste Clément.

Enfin, en matière d'énergie, le site est implanté à proximité du réseau de chaleur urbain de Villetaneuse. En outre, le renouvellement complet doit permettre l'évolution de l'efficacité énergétique des bâtiments notamment des anciens bureaux présents. Le maintien des activités économiques sur la partie est porte un enjeu important de valorisation des toitures à des fins de production d'énergies renouvelables et de récupération.

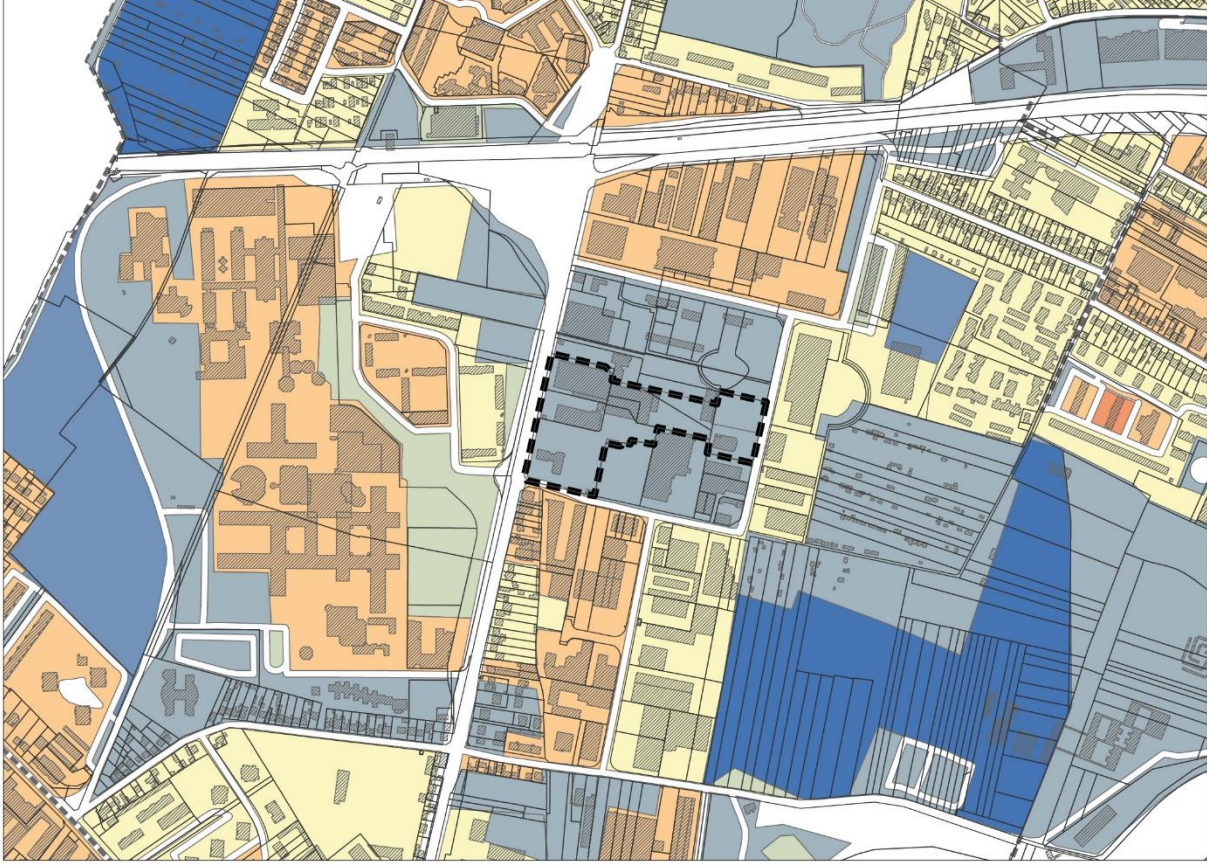
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Moyen	Moyen	Moyen	Faible	Fort	Faible	Faible	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site Division Leclerc et de ses environs.

Pollutions présumées ou avérées

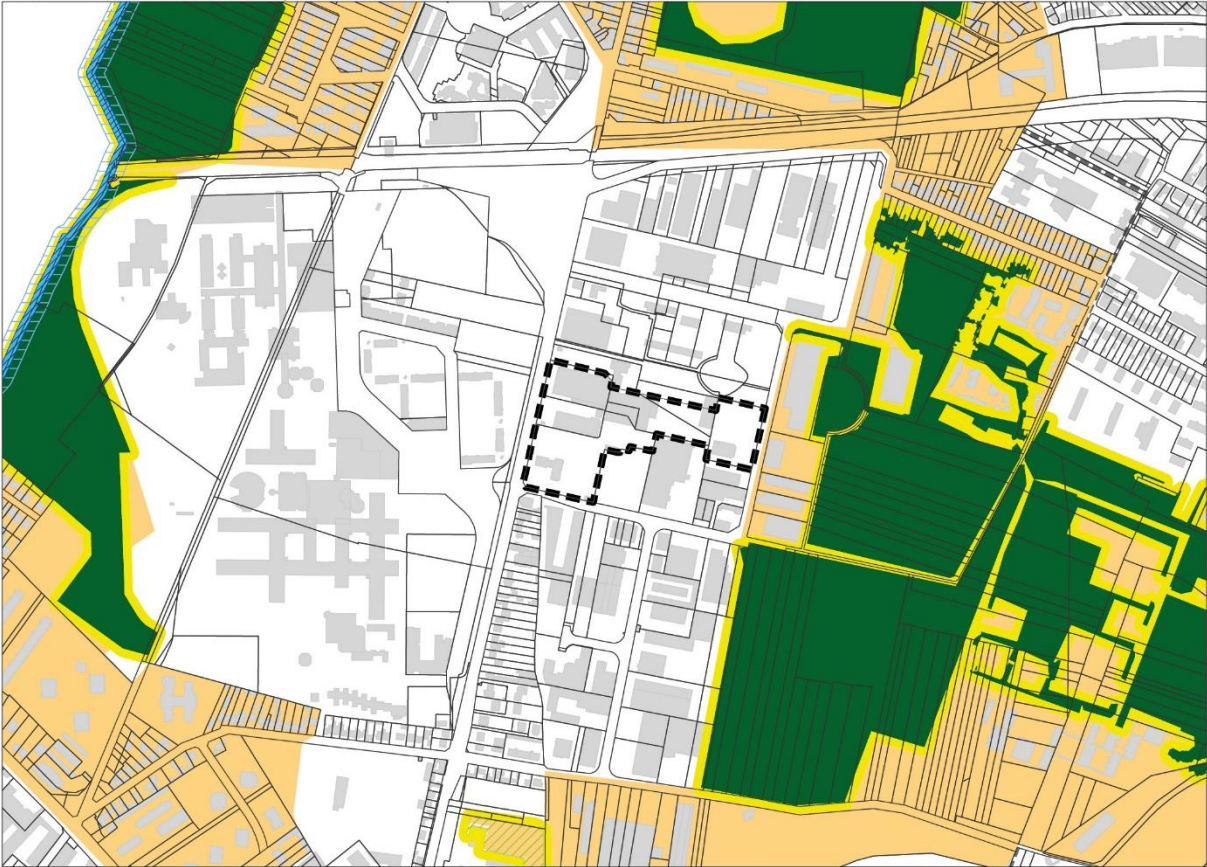


Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



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 11 : 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



2 LES ORIENTATIONS

2.1 Développer la mixité fonctionnelle

La vocation de cet îlot se veut être, schématiquement, partagée en deux parties indicatives :

- du côté ouest, le long de l'avenue, des immeubles de logements comprenant un « socle » actif ouvert sur l'avenue. Ces immeubles seront d'une hauteur intermédiaire assurant une couture avec l'existant et ne dépasserons pas R+6. Les constructions en cœur d'îlot seront destinées seulement à l'habitation et leurs hauteurs pourront aller de R+2 à R+3 ;
- du côté est, à l'écart de l'avenue, les constructions seront dédiées à l'activité économique, à condition qu'elles ne soient pas génératrices ni de nuisances ni de pollutions. La hauteur maximale est de l'ordre de 17 mètres ;
- le travail d'une bande végétale permettra de faire tampon entre les deux programmations et ainsi mettre à distance les logements des activités afin de limiter les nuisances de ces dernières.

L'aménagement du secteur prévoit 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 quartier tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

2.2 Aménager un cadre de vie agréable en limitant l'impact du tissu d'activités

Le long de l'avenue de la Division Leclerc, les constructions s'implanteront à l'alignement d'un nouveau linéaire, en retrait de 4 mètres vis-à-vis de l'espace public actuel. Cette marge de retrait permettra la création d'un nouvel espace parvis piéton le long de l'avenue.

Les constructions situées le long de l'avenue de la Division Leclerc permettront des ouvertures visuelles sur les cœurs d'îlots par la création de césures.

Afin de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances générées par les activités présentes à l'est, un espace tampon sera créé entre la partie habitation et les activités situées à l'est. Cet espace constituera une limite paysagère et sera très largement planté.

Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral.

L'ensemble des constructions se raccorderont, sauf impossibilité technique justifiée, au réseau de chaleur géothermique.

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

Les constructions situées le long de l'avenue de la Division Leclerc, font l'objet d'un secteur de vigilance à l'exposition au bruit routier et ferré.

Les projets d'aménagement, d'installation ou construction doivent adapter leur organisation spatiale, formes urbaines et dispositions architecturales afin de limiter l'exposition des populations au bruit. Les principes à mettre en œuvre pourront influencer l'implantation et la morphologie des bâtiments. L'installation de dispositifs anti-bruit pourra être envisagé.

2.3 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



Périmètre de l'OAP

Développer la mixité fonctionnelle



Bâtis à dominante habitat



Bâtis à dominante habitat et rez-de-chaussée actifs



Bâtis à dominante d'activité

Aménager un cadre de vie agréable en limitant l'impact du tissu d'activités



Espace paysager



Recul des constructions de 4 m environ, le long de l'avenue Division Leclerc pour participer à l'amélioration de la qualité de l'espace public



Limitier l'impact du bruit routier sur les populations par la conception des projets de construction et d'aménagement



Parcours de fraîcheur à planter/renforcer et à rafraîchir

Organiser les mobilités à l'échelle de l'îlot



Principe d'accès pour l'activité