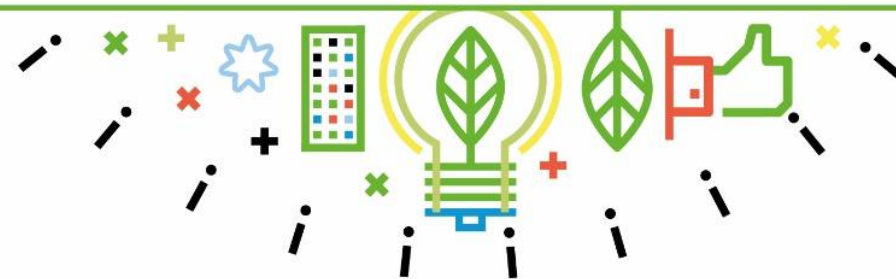


3-3



REVISION du PLUi APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025



[Aubervilliers](#)
[La Courneuve](#)
[Intercommunal](#)
[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 secteur olympique en pleine mutation qui doit
s'affranchir des ruptures urbaines 2

1.2 Contexte environnemental : un site très exposé aux pollutions liées aux
infrastructures de transport terrestres 2

2 LES ORIENTATIONS..... 5

2.1 La programmation..... 5

2.2 Mailler le territoire, renforcer l'accessibilité, créer des espaces publics de
qualité 5

2.3 Nature en Ville : aménager la traversée paysagère nord-sud et le parc 5

2.4 Composition urbaine et morphologie des constructions..... 5

2.5 Schéma des orientations d'Aménagement et de Programmation 7

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un secteur olympique en pleine mutation qui doit s'affranchir des ruptures urbaines



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

Le secteur de la Plaine Saulnier, d'une superficie de 16,7 hectares environ, est localisé dans la commune de Saint-Denis, entre le centre-ville, le quartier du Stade de France, la Plaine (Landy) et le quartier Pleyel. Il est situé à proximité d'autres secteurs de projet urbain tels que la zone d'aménagement concerté de la porte de Paris et le secteur Pleyel. Il fait l'objet d'une opération d'aménagement, portée par la Métropole du Grand Paris, la zone d'aménagement concerté Plaine Saulnier.

Le secteur de la Plaine Saulnier est un témoin de l'histoire industrielle de la Plaine Saint-Denis et du territoire de Plaine Commune. Il fut un temps dédié à la production de gaz, et sa destination s'orienta ensuite vers la recherche avec l'implantation du centre GDF. La présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols. La Métropole a réalisé entre 2020 et 2021 d'importants travaux de dépollution des sols afin de les rendre compatibles avec les usages futurs de la ZAC.

Le secteur d'OAP est délimité par la rue Ambroise Croizat au nord, l'autoroute A1 et l'avenue du Président Wilson à l'est, l'autoroute A86 au sud et le boulevard Anatole France à l'ouest. La proximité de ces grandes voies lui assure une très bonne accessibilité routière, toutefois elles génèrent des pollutions sonores et atmosphériques, ce qui implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants et 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 thématique Santé environnementale. En raison de la

présence de plusieurs noyaux de biodiversités, le secteur est également concerné par l'OAP Thématique Trame verte et bleue du PLUi de Plaine Commune, dont les orientations devront être respectées.

Le site se situe à proximité des transports en communs existants (RER D, RER B, métro lignes 13 et 14 et tramway T8) et futurs (lignes 15, 16, 17 du métro à la gare de Pleyel, ligne 15 à la gare de La Plaine-Stade de France, et une potentielle station intermédiaire de la ligne 13 sur le boulevard Anatole France à plus long terme). Il est également relié au quartier du stade de France et au RER B via la passerelle franchissant l'autoroute A1, réalisée par la Métropole du Grand Paris à l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. À terme, est envisagé un franchissement sous l'A86 qui permettra de relier le stade de France et le secteur au RER D.

Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, le site de la Plaine Saulnier a été retenu pour accueillir le Centre aquatique olympique (CAO), équipement sportif pérenne créé à l'occasion des Jeux.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- inscrire le site de la Plaine Saulnier dans la dynamique de mutation métropolitaine et territoriale, en lien avec la construction d'un héritage olympique durable ;
- contribuer à la création d'une nouvelle attractivité métropolitaine autour d'un équipement sportif de grande envergure ;
- bâtir un quartier mixte, ouvert à tous, alliant les différentes fonctions de la ville habitée (logements, équipements publics, commerces, etc.) ainsi qu'une colorimétrie programmatique et économique autour de l'hôtellerie, des loisirs, du sport et de la santé ;
- améliorer l'accessibilité du site au reste du territoire métropolitain ainsi que sa desserte interne ;
- 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.).

L'OAP a pour objet de traduire ces objectifs d'aménagement sous la forme d'orientations pour l'aménagement du site. Son contenu porte sur la phase « Héritage », c'est-à-dire sur le projet dans sa version finale postérieure aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. A terme, sont prévus entre 1 000 et 1 500 logements.

1.2 Contexte environnemental : un site très exposé aux pollutions liées aux infrastructures de transport terrestres

Le secteur de Plaine Saulnier est en mutation notamment avec la construction du Centre aquatique olympique. Il reste pour l'instant fortement enclavé en raison de la présence de nombreuses infrastructures de transport : les autoroutes A1 et A86, les routes nationales N412 et N410, ainsi que les voies ferrées du faisceau nord. En conséquence, le secteur est largement exposé aux pollutions sonores et atmosphériques. Le site était précédemment dédié aux activités. L'évolution actuelle du site vise à préserver davantage le cœur d'îlot du site vis-à-vis de ces infrastructures. Outre ces pollutions, les activités précédentes ont contribué à polluer les sols, particulièrement au nord du site le long du boulevard Anatole France et de la rue Ambroise Croizat. Cette situation est problématique car il s'agit de la partie la plus proche du canal Saint-Denis. Le risque de pollution du cours d'eau via les eaux de ruissellement est accentué en direction du bassin de la Maltournée. Il est à noter que les 12 hectares de la zone d'aménagement concerté Saulnier ont fait l'objet d'importants travaux de dépollution en 2021 permettant de rendre les sols compatibles avec un futur usage type de quartier de ville mixte.

L'évolution du site ces dernières années ne permet pas de déterminer clairement le taux d'imperméabilisation. Cependant, hormis la présence d'un noyau tertiaire de biodiversité au nord et d'un noyau secondaire de biodiversité sur le talus le long de l'A86, la zone reste majoritairement imperméabilisée, pouvant accentuer encore le risque de ruissellement et de pollution. L'effet d'îlot de chaleur urbain reste en revanche modéré du fait de la présence du canal et de l'absence de populations résidentes sur le secteur. Le site est carencé en espaces verts de proximité accessibles au public. Les premiers parcs à proximité sont situés à plus de 500 mètres à vol d'oiseau du centre du site. Il s'agit du parc de la Maltournée, du jardin de l'Ecluse, du square Calon et du parc du Temps des Cerises. Leur accessibilité est rendue complexe par le faible nombre de franchissements pour les modes actifs.

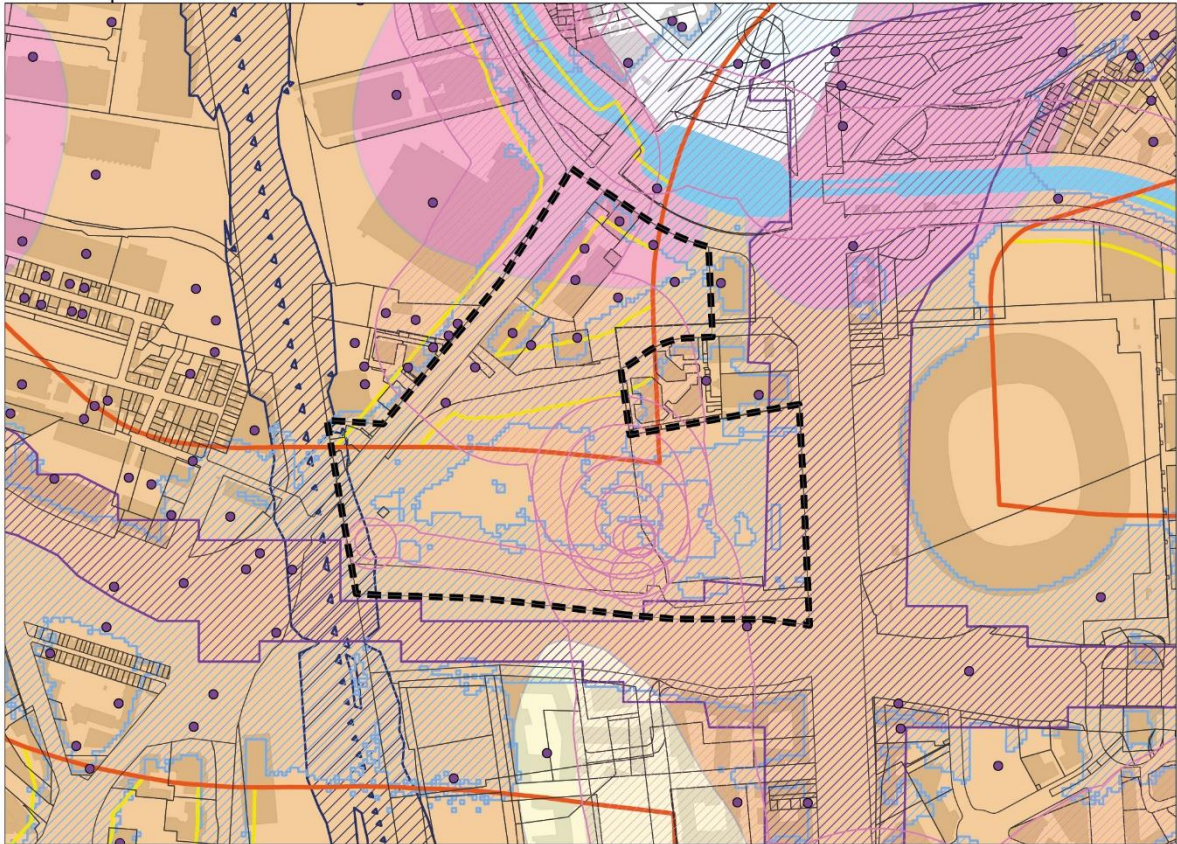
Le site est concerné par la continuité écologique du canal, particulièrement avec le noyau de biodiversité tertiaire situé au nord. L'enjeu est de l'étoffer et d'améliorer les connexions nord-sud du talus de l'A86 vers ce noyau de biodiversité. Cet enjeu est amplifié par le fait que l'édification d'une continuité écologique nord-sud dans l'axe du bassin de la Maltournée permettrait à la fois d'améliorer la qualité du cadre de vie en lien avec l'accès au bassin, ainsi qu'intensifier la continuité écologique descendant du parc de la Légion d'Honneur et du Fort de l'Est.

Une grande partie centrale 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
Moyen	Moyen	Fort	Faible	Faible	Moyen	Faible	Fort	Fort	Faible

Enjeux environnementaux du site Plaine Saulnier et ses environs

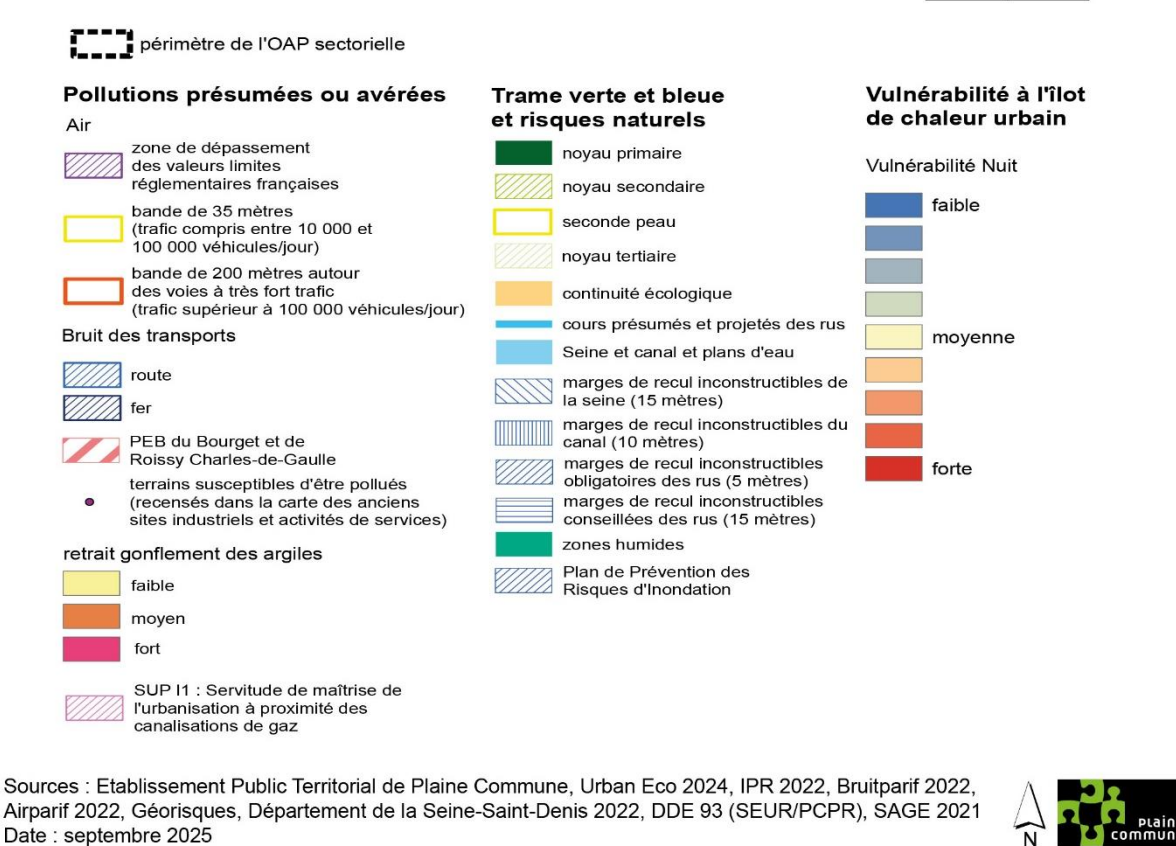
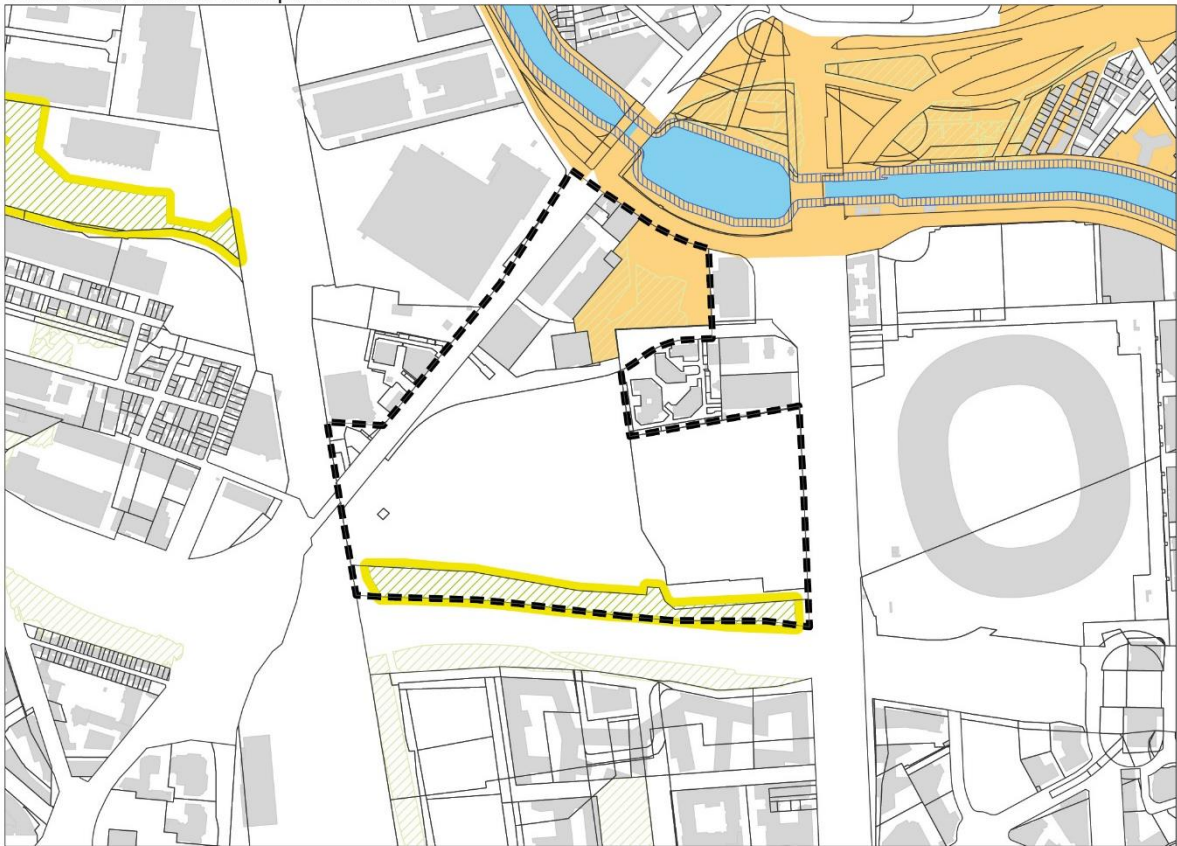
Pollutions présumées ou avérées



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



Trame verte et bleue et risques naturels



2 LES ORIENTATIONS

Les orientations de projet sont présentées ci-dessous. Elles sont localisées sur le schéma d’OAP, sur lequel figurent en outre des indications complémentaires à prendre en compte dans la conception des projets.

2.1 La programmation

Le projet d’aménagement prévoit une mixité programmatique, répartie de la manière suivante :

- au centre du quartier, à l’ouest de la trame viaire paysagère nord-sud et le long du bassin de la Maltournée, sera développé un quartier habité. En complément, il est prévu une programmation mixte qui comprendra des logements, des équipements (notamment un groupe scolaire) et activités économiques mixtes, autour de l’hôtellerie, des loisirs, du sport et de la santé. ;
- le long de l’A86, à l’ouest du parc, seront développées des activités économiques mixtes autour de l’hôtellerie des loisirs, et du sport (comprenant également des locaux et bureaux types sièges de fédération sportives), qui viendront compléter la colorimétrie sportive amorcée par le Centre aquatique olympique ;
- les terrains le long de l’A1 sont situés en périmètre de dépassement des seuils réglementaires de la qualité de l’air, entraînant des prescriptions définies au sein de l’OAP thématique Santé environnementale (document n°3-2-1) qui devront être respectées. Les constructions au sein de ce périmètre n’accueilleront pas des populations sensibles au titre de la qualité de l’air et du bruit, ce qui comprend notamment des établissements sportifs en extérieur ou intérieur. Seront ainsi à privilégier des programmations d’activités économiques ou de l’hôtellerie. Un recul par rapport à l’A1 entraînant un alignement avec le Centre aquatique olympique pourra également être effectué ;
- l’ensemble des projets de construction devra veiller à prévoir un raccordement au réseau de chaleur urbain du SMIREC pour en améliorer les performances énergétiques ;
- 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 quartier tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

2.2 Mailler le territoire, renforcer l’accessibilité, créer des espaces publics de qualité

Le quartier de la Plaine Saulnier a été rendu accessible depuis le Stade de France par la création d’un nouveau franchissement (piétons et vélos) au-dessus de l’A1 et de l’avenue du Président Wilson. Ce franchissement a permis l’accès des spectateurs durant les JOP 2024, et assurera lors de la phase « héritage » la continuité des cheminements pour les modes actifs entre le nouveau quartier de la Plaine Saulnier et le quartier du Stade de France. A plus long terme, est envisagé un franchissement sous l’A86, qui permettra quant à lui de relier le quartier de la Plaine et le RER D à celui de la Plaine Saulnier. Une station intermédiaire de la ligne 13 pourrait être créée à plus long terme, à l’ouest du Boulevard Anatole France.

Une trame viaire paysagère nord-sud, la « traversée paysagère », sera développée au sein du quartier de la Plaine Saulnier. Cette trame, suffisamment large, permettra de créer une continuité entre le bassin de la Maltournée et le canal Saint-Denis (au nord) avec le parc projeté au sud du secteur, tout en rejoignant le franchissement envisagé sous l’A86.

Rendue possible par la reconfiguration de l’échangeur Pleyel, et par la fermeture concomitante des bretelles autoroutières de la Porte de Paris, la requalification en boulevard urbain du boulevard Anatole France permettra d’apaiser les liaisons vers le Landy, Pleyel, la Porte de Paris et le centre-ville de Saint-Denis, notamment en faveur des modes de déplacements actifs. La requalification du boulevard Anatole France permettra de plus de réduire à la source les pollutions sonores et atmosphériques.

Au sein du périmètre d’OAP, la trame des espaces publics sera organisée dans la continuité des axes définis par le franchissement de l’A1 et le futur percement sous l’A86, qui permettent de déterminer une trame principale nord-sud et est-ouest. Cette trame principale, initiée en grande partie dans le cadre de l’aménagement de la zone d’aménagement concerté en phase Jeux Olympiques et Paralympiques, permettra la bonne accessibilité du Centre aquatique olympique. Des voies secondaires, dont les localisations resteront à définir lors du projet, desserviront l’ensemble des îlots. L’ensemble de ces voies seront également végétalisées, participeront au développement des

modes de déplacement actifs et contribueront à la qualité du cadre de vie du futur quartier, tout en luttant contre l’îlot de chaleur urbain. En complément, une attention particulière sera portée aux usages culturels et sportifs de l’espace public, notamment le long de la traversée paysagère nord-sud.

2.3 Nature en Ville : aménager la traversée paysagère nord-sud et le parc

Des traversées paysagères nord-sud et est-ouest

La traversée paysagère nord-sud, véritable colonne vertébrale verte du quartier, sera largement plantée avec une part importante de pleine terre, afin de participer au rafraîchissement du quartier. Cet axe circulé disposera d’une épaisseur d’espace public et de végétation importante, ainsi que d’aménagements qui permettront de développer des usages (notamment sportifs) le long de celui-ci, tout en favorisant les modes de déplacement actifs (vélos, marche, etc.). En complément de cette traversée, le « mail des sports » constituera quant à lui une trame paysagère est-ouest reliant la passerelle et le Stade de France au boulevard Anatole France et le pôle Pleyel, en passant le long du parc. Ce mail paysager sera également support d’usages sportifs, et son aménagement favorisera les modes actifs.

Au sud, en continuité de cette trame, sera créé un parc d’environ 1,5 hectare. Densément planté, ce parc sera un espace d’agrément et d’usage, ainsi qu’un élément de confort climatique pour les usagers et habitants du quartier. Des trames viaires paysagères d’orientation est-ouest seront également aménagées.

Aménagements du parc

Sur sa partie nord, son aménagement favorisera le développement de la biodiversité ainsi que les usages sportifs non intensifs, dont la pratique sera encouragée. Une optimisation des surfaces perméables et de pleine terre sera recherchée pour la gestion des eaux pluviales à l’échelle du quartier.

Sur sa partie sud, le long de l’A86, un cordon forestier sera réalisé afin de créer un filtre intermédiaire végétal dense, qui mettra en distance les habitants et usagers du parc vis-à-vis de l’A86. De fait, ne seront pas développés dans cette partie du parc du mobilier urbain et aménagements offrant des opportunités d’usages prolongés. Ce cordon forestier assurera une continuité avec le talus de l’A86, noyau de biodiversité inscrit au sein de la trame verte et bleue territoriale.

L’ensemble de ces éléments paysagers participeront de plus au développement de la Trame verte et bleue en reliant les noyaux de biodiversités repérés au sein de l’OAP Thématique Trame verte et bleue (talus de l’A86, et terrains au sud du bassin de la Maltournée). Cela l’inscrit dans l’optique de renforcement d’une continuité écologique majeure du territoire, allant jusqu’au parc départemental Georges Valbon.

2.4 Composition urbaine et morphologie des constructions

Le long de l’A86 et de l’A1

La forme urbaine générale du quartier, associée à la répartition des programmes décrite ci-après, vise à apporter une qualité de vie et d’usage du quartier par la disposition d’une programmation tertiaire et d’activité économique et l’implantation d’un cordon planté dense aux abords des sources importantes de pollutions atmosphérique et sonores. Ces principes de forme urbaine et de programmation permettront de limiter l’exposition au bruit et aux pollutions atmosphériques pour les logements et équipements situés au cœur du quartier. Une réponse architecturale sera attendue pour protéger les usagers des pollutions atmosphériques et sonores. La forme bâtie, des éléments architecturaux (coursives, jardins d’hiver par exemple) et des systèmes constructifs seront des moyens pour y parvenir.

Le long du boulevard Anatole France

En accompagnement de l’apaisement du boulevard Anatole France, il sera développé une façade urbaine qui viendra qualifier le boulevard urbain. Cette façade urbaine participera également à l’animation des espaces publics, via des rez-de-chaussée actifs et transparents depuis la rue. Une placette sera aménagée pour marquer l’entrée sud-ouest du quartier de la Plaine Saulnier, sur le boulevard Anatole France, en lien avec la future station de la ligne 13.

La morphologie générale

L'épannelage retenu permettra d'offrir aux programmes une diversité de vues. Sur un même ilot, des jeux de niveaux seront recherchés, en évitant les lignes de toiture uniformes et monotones. Les ilots seront fortement plantés.

Le groupe scolaire sera implanté au sud de la rue Jules Saulnier, qui sera également apaisée.

Le Centre aquatique olympique et les constructions à l'ouest du parc, architectures d'exceptions, seront mis en scène au sein d'un espace public généreux, dialoguant ensemble grâce à un adressage travaillé sur le parc et intégrant un jeu de niveaux permettant une transition urbaine confortable et lisible depuis le franchissement de l'A1 jusqu'au niveau bas du cœur de quartier.

Une diversité d'épannelage des constructions, par une alternance de points hauts et de points bas, sera recherchée pour assurer une gestion optimale des vis-à-vis et des points de vue vers le parc central. La faible hauteur du groupe scolaire permettra d'augmenter les hauteurs des bâtiments voisins.

Un travail sur la porosité visuelle des rez-de-chaussée sera réalisé pour favoriser la continuité visuelle entre les cœurs d'ilots végétalisés, le parc et les voies ou venelles. Un séquençage des espaces bâtis et végétalisés le long du parc permettra de renforcer les porosités visuelles recherchées.

Les projets traitent la pollution des sols en raison des risques sanitaires que celle-ci représente pour les populations. Pour cela ils s'inscrivent dans la démarche de l'OAP thématique Santé environnementale.

2.5 Schéma des orientations d'Aménagement et de Programmation

