

3-3



REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers **La Courneuve** **Intercommunalité** **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 productif en transition vers une plus grande mixité de fonctions 2

1.2 Contexte environnemental : un site exposé à la pollution de l’A86 et névralgique pour le développement de la continuité écologique du sud de Plaine Commune..... 2

2 LES ORIENTATIONS..... 4

2.1 Affirmer la vocation économique du nord du site..... 4

2.2 Permettre la diversification des fonctions au sud du site 4

2.3 Renforcer la végétalisation et s’ouvrir vers le grand paysage..... 4

2.4 Renforcer et requalifier le maillage viaire 4

2.5 Prendre en compte les enjeux de santé environnementale 4

2.6 Schéma des orientations d’aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un site productif en transition vers une plus grande mixité de fonctions



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

Le secteur Marcreux, d'une surface de 15,2 hectares, est situé au nord de la ville d'Aubervilliers, et est délimité à l'ouest par le canal Saint-Denis, au nord par l'A86 et la ligne de chemin de fer du RER B et Transilien K. A l'est, la rue Saint-Denis / RD27 délimite le site.

Ce secteur est un témoin du passé productif de la ville d'Aubervilliers, et contient aujourd'hui encore nombre d'activités industrielles et artisanales. Il constitue un site clé dans la stratégie de préservation des zones d'activités au sein de Plaine Commune.

Dans le cadre du PLUi, l'enjeu est, tout en préservant la vocation productive, industrielle et artisanale du site, d'accompagner la mutation de ce site clé vers une plus grande mixité et une meilleure intégration urbaine des activités industrielles et artisanales.

Au sud, en cours de réalisation, la zone d'aménagement concerté Port – Chemin Vert intègre le périmètre du secteur Marcreux. Les aménagements de cette OAP doivent alors se faire en continuité de ce projet urbain.

Deux éléments majeurs sont à prendre en compte : la canal Saint-Denis et l'A86. Chacun de ses éléments doit être traité par leurs interfaces.

1.2 Contexte environnemental : un site exposé à la pollution de l'A86 et névralgique pour le développement de la continuité écologique du sud de Plaine Commune.

Le site de Marcreux est largement imperméabilisé avec de grandes surfaces d'entrepôts et de stationnement. Cependant, une continuité de pleine terre se dessine au sein de la zone d'aménagement concerté Port – Chemin Vert. Celle-ci représente un enjeu de préservation et de consolidation afin d'améliorer le rafraîchissement de la zone, de favoriser la gestion des eaux pluviales sur site et de développer la continuité écologique sud du territoire de Plaine Commune, inscrite au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation. L'effet d'îlot de chaleur urbain reste important au nord du site en raison de cette forte imperméabilisation. La grande imperméabilisation du site favorise le ruissellement des eaux de pluie vers le canal avec un risque important de pollution du cours d'eau au regard des activités présentes et passées. La proximité immédiate du canal accentue cet enjeu avec la nécessité de développer des réseaux séparatifs qualitatifs ainsi que la pleine terre et la végétalisation pour mieux gérer à la parcelle ces eaux.

La proximité du parc Eli Lotar permet à la partie ouest du site de ne pas être en carence d'espaces verts accessibles au public. Alors que la partie est y est davantage confrontée. Ce parc constitue un noyau secondaire de biodiversité et appartient à deux continuités écologiques, celle du canal partant de la Villette jusqu'à la Confluence avec la Seine, ainsi que celle du sud du territoire de Plaine Commune partant du Fort d'Aubervilliers – cimetière parisien de Pantin et rejoignant le canal en passant par la Maladrerie, le cimetière d'Aubervilliers, square Lucien Brun – Cité Robespierre et zone d'aménagement concerté de Port – Chemin Vert. En outre, le site comptabilise plusieurs noyaux tertiaires, notamment les espaces végétalisés des studios du 18 rue Marcel Carné, ainsi que les friches aux abords de l'école Vandana Shiva, et à proximité immédiate de la zone d'orientation d'aménagement et de programmation les jardins en cœur d'îlot de la rue des Grandes Murailles. Le site revêt donc un caractère stratégique avec la nécessité de préserver au maximum les espaces de pleine terre existant, notamment en préservant leur continuité est – ouest déjà existante et en favorisant leur connexion vers Eli Lotar.

La proximité de l'A86 et de la RD27 implique des pollutions atmosphériques et sonores importantes particulièrement au nord et au nord-est du site. Le caractère économique de la zone permet actuellement de limiter l'exposition des populations à ces pollutions. Afin de maintenir cette situation, le projet est régi par l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la santé environnementale et qui vise à ne pas permettre la création d'établissement sensible le long de la voie là où la pollution dépasse les seuils réglementaires français.

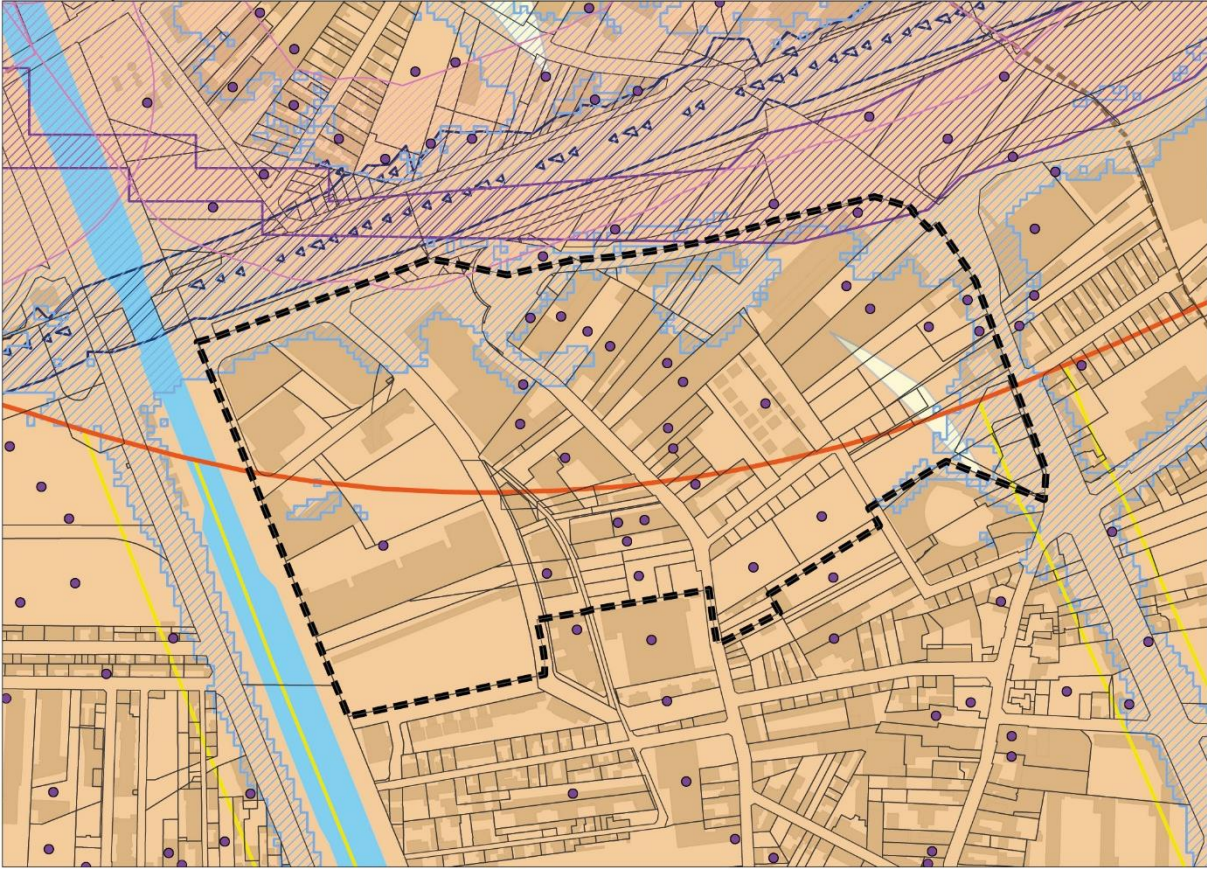
L'évolution du site présente un intérêt en matière de développement des énergies renouvelables et de récupération, à la fois à travers la mutation du bâti et l'amélioration de ses performances énergétiques, mais aussi en déployant des toitures actives pour la production d'énergie.

Une petite partie au nord du secteur Marcreux 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.

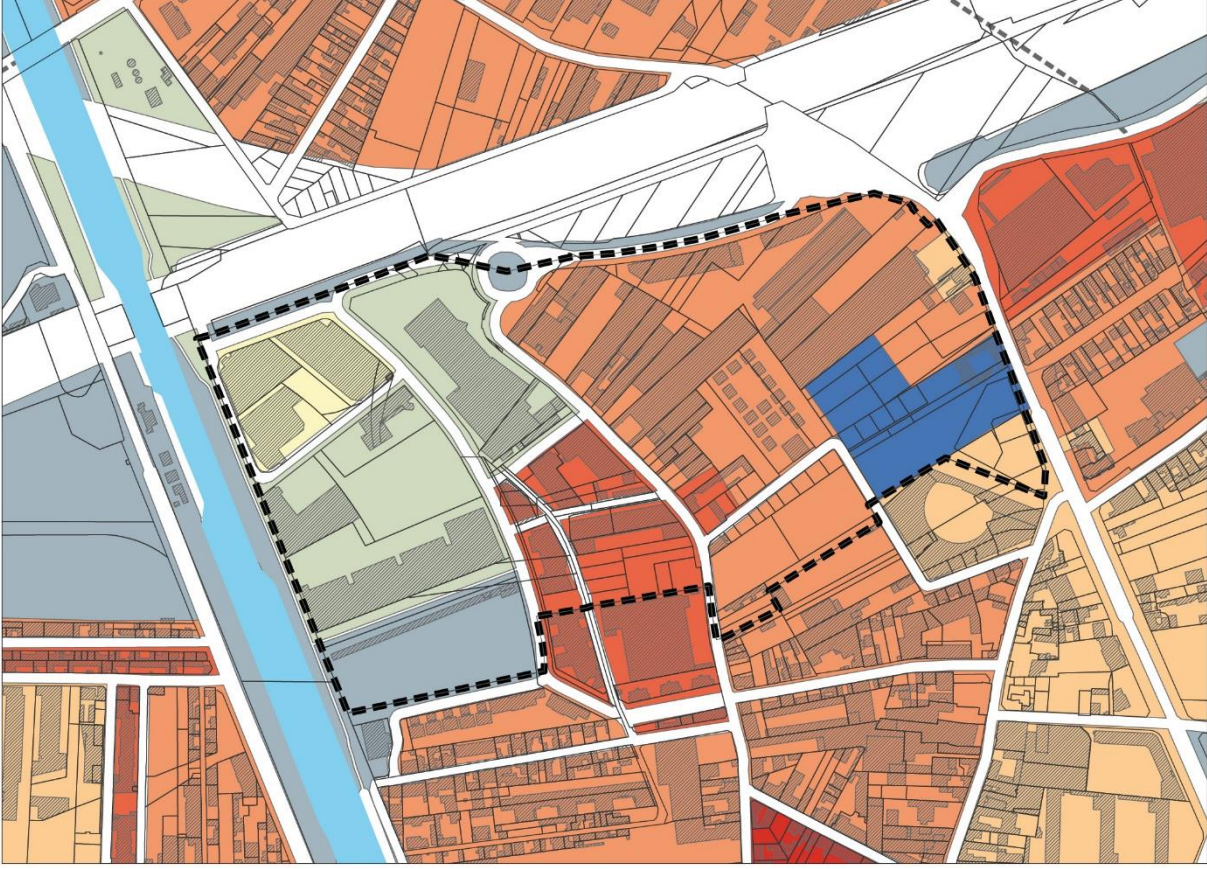
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Fort	Faible	Moyen	Moyen	Fort	Faible	Fort	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site de Marcreux et de ses environs

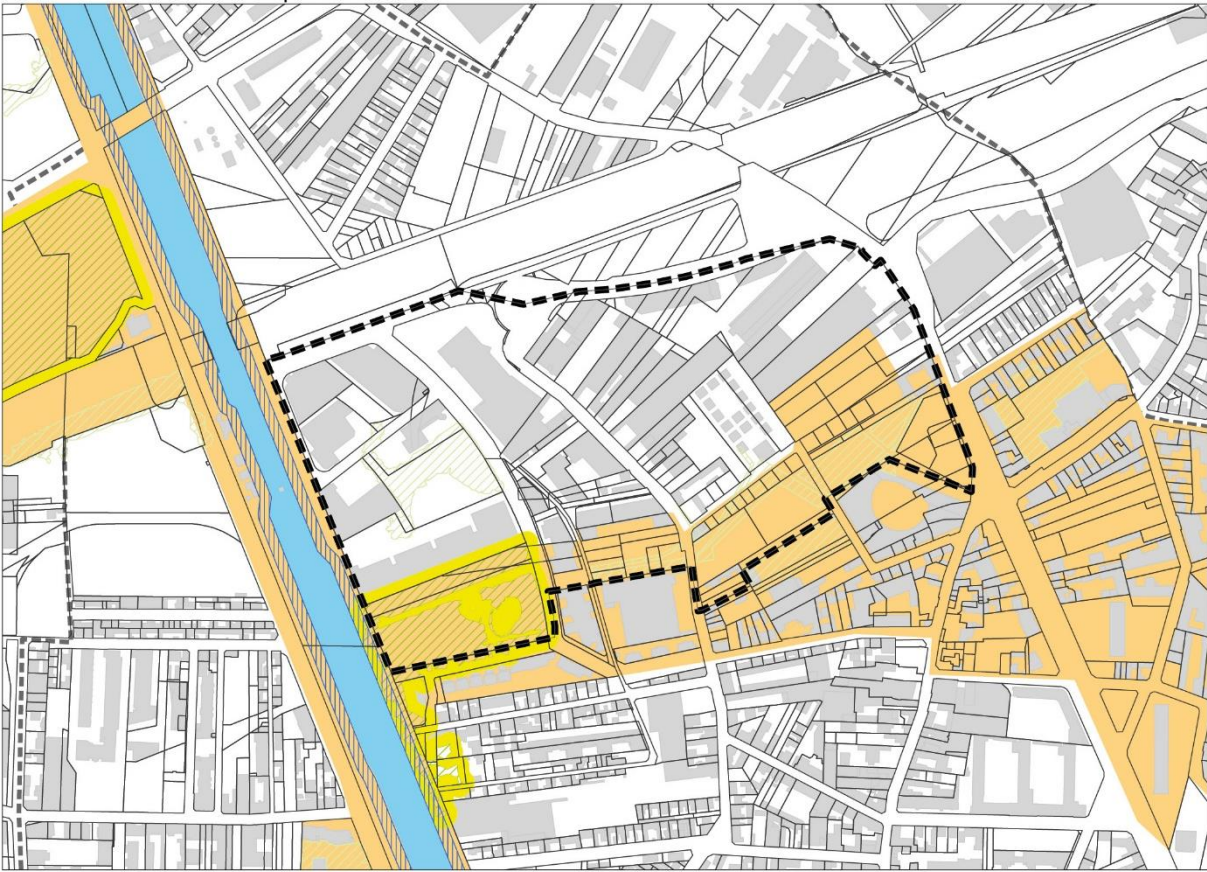
Pollutions présumées ou avérées



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



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 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



2 LES ORIENTATIONS

2.1 Affirmer la vocation économique du nord du site

Maintenir et valoriser les activités artisanales et industrielles du site : au nord du secteur, les activités industrielles et artisanales seront maintenues et valorisées, notamment les activités de studios de cinéma. Le nord du secteur n'a pas vocation à accueillir des activités tertiaires.

Faire muter le tissu d'activités vers une plus grande qualité architecturale :

Les aménagements viseront à favoriser une ambiance plus urbaine pour les usagers du secteur. Les projets devront répondre à de nouvelles exigences plus qualitatives en termes d'architecture :

- une attention particulière sera apportée au traitement des façades afin d'éviter la monotonie et la répétitivité sur de longs linéaires, les murs aveugles seront à éviter et une réflexion sera apportée à la hauteur et au rythme des ouvertures. Le couvert des bâtiments sera de préférence conçu en toiture terrasse ;
- une amélioration de l'insertion urbaine des projets est attendue. Les nouvelles constructions s'implanteront afin d'améliorer la qualité paysagère et architecturale des fronts urbain. Par exemple : les zones techniques sont de préférence intégrées à la coque du futur bâtiment ou installées à l'arrière du bâtiment.

Concernant les espaces libres de construction, il est attendu des aménagements paysagers de qualité améliorant le quotidien des salariés et des usagers de la zone d'activités économiques, notamment par l'aménagement d'espaces récréatifs (aire de pique-nique, zone ombragée, espace de foodtruck...). Ces aménagements devront également répondre aux exigences environnementales, telles que la désartificialisation des sols ou la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

➔ Voir **OAP Développement économique** (document n°3-2-5)

2.2 Permettre la diversification des fonctions au sud du site

Travailler l'interface fonctionnelle avec la ZAC Port Chemin Vert : sans le cadre du développement du site Marcreux, l'OAP a vocation à permettre d'installer une mixité programmatique au sud du secteur à travers la construction de logements. La parcelle MagForce environ 300 logements. Ce secteur a principalement une vocation résidentielle et accueillera au total environ 1 000 logements. Cela porte le total prévisionnel de logements à environ 1 600, en intégrant les programmes prévus dans le cadre de la ZAC Port Chemin Vert.

Ces créations de logements seront accompagnées par la création de nouveaux espaces publics qualitatifs et d'un équipement.

Certaines des nouvelles constructions du secteur Marcreux s'ouvriront notamment sur la nouvelle voie nord prévue dans la ZAC Port Chemin Vert (reliant la rue du Port à la rue de Saint-Denis)

2.3 Renforcer la végétalisation et s'ouvrir vers le grand paysage

Aménager deux parcs promenade : dans la partie sud du secteur Marcreux, un parc promenade sera aménagé. Il traversera la ZAC Port Chemin Vert en reliant le parc Eli Lotar à la rue Saint-Denis. Constitutif du grand paysage, le parc promenade, support de la trame verte et bleue, permet de mettre en place un lien transversale du canal à la D27/rue Saint Denis. Élément essentiel pour le traitement des eaux pluviales et pour le maintien de la pleine terre, le parc promenade devient un élément essentiel du paysage.

Traversant d'est en ouest le secteur Marcreux un parc promenade sera aussi aménagé parallèlement au parc promenade de la ZAC Port Chemin Vert. Il relira le canal à la D27/rue Saint-Denis. L'aménagement se fera dans les mêmes conditions que le parc de la ZAC Port Chemin Vert concernant les exigences de pleine terre et de végétalisation.

La végétalisation et la pleine terre seront favorisées pour les nouveaux projets d'espaces extérieurs que ce soit sur les parcelles privées ou l'espace public.

Aménager un recul paysager le long du canal : un recul paysagé de 5 m minimum sera aménagé pour les nouvelles constructions situées le long du quai du canal

Préserver les cœurs d'îlots végétalisés : le cœur d'îlot végétalisé situé le long de la rue Marcel Carné est protégé par un espace végétalisé à préserver dans le règlement du PLUi. Par conséquence, cet espace devra être conservé, la végétalisation de cet espace pourra être renforcée.

Prendre en compte le plan de végétalisation et de rafraîchissement : l'aménagement des axes identifiés au plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune participera à la mise en place du parcours de fraîcheur par la plantation d'arbres de grand développement dans des conditions permettant d'assurer un bon développement de leur canopée (sol vivant, volume de terre permettant le développement racinaire, accès à l'eau non contraint, etc.).

2.4 Renforcer et requalifier le maillage viaire

Requalifier les grands axes routiers : la Rue du Port et la Rue Marcel Carné sont deux axes Nord-Sud structurant du secteur. Dans le cadre des opérations d'aménagement, ces voies seront élargies et requalifiées en boulevard urbain. Ils seront paysagés, végétalisés et accessibles à tous les modes de déplacement. Les aménagements doivent se faire en faveur des modes de déplacement actifs avec la création d'aménagements cyclables et de larges trottoirs pour les piétons, en lien avec le canal qui constitue une infrastructure intercommunale et métropolitaine pour les modes de déplacements actifs. La rue de l'Ecluse des Vertus fera l'objet d'un même traitement.

Créer de nouvelles circulations piétonnes : la prédominance de la voiture sera atténuée dans ce secteur. Un nouveau maillage viaire à destination des modes de déplacement actifs sera créé. Les liaisons Nord-Sud et Est-Ouest seront renforcées à travers la mise en place de liaisons douces.

Créer une nouvelle voie dans la ZAC Port Chemin Vert : une nouvelle voie sera créée dans le périmètre de la ZAC Port Chemin Vert, elle reliera la rue du Port à la rue de Saint-Denis. Cet axe permettra d'améliorer la circulation automobile des riverains et usagers du secteur. L'aménagement de la voie veillera à prévoir des stationnement cycliste et automobile. L'aménagement de la rue favorisera un confort d'été à l'aide d'arbres de grand développement.

L'entrée de ville nord-est fera l'objet d'un aménagement d'espace public avec un traitement paysager qualitatif.

2.5 Prendre en compte les enjeux de santé environnementale

Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique : le secteur Marcreux est concerné par un **périmètre de dépassement des seuils réglementaires** le long de l'autoroute A86 et par un **périmètre de vigilance à la qualité de l'air** dans un périmètre de 200 mètres au sud de cet autoroute.

Dans le périmètre de dépassement des seuils réglementaire, est interdit l'aménagement d'établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air et tout aménagement de plein air, d'aire de jeux et de sports.

Dans le périmètre de vigilance, les projets d'aménagement ou de construction doivent adapter leur organisation spatiale, forme urbaine et conception architecturale pour limiter l'exposition des populations à la pollution atmosphérique. Les principes à mettre en œuvre dans la conception urbaine et architecturale des constructions pourront influencer l'implantation, la morphologie et l'épannelage des constructions et l'aménagement de leurs abords (exemple : façades écran).

Limiter l'exposition au bruit : les constructions situées le long de l'autoroute A86, font l'objet d'un **périmètre 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 envisagée.

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

2.6 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

