

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°24

SECTEUR CALON – GENOVESI A SAINT-DENIS

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION du PLUi APPROUVÉE 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 quartier enclavé et dégradé qui nécessite de muter 2

1.2 Contexte environnemental : un site isolé par les infrastructures et exposé aux pollutions 2

2 LES ORIENTATIONS..... 4

2.1 Requalifier les espaces publics et ouvrir le quartier 4

2.2 Conforter le parc comme un vecteur d’usages et de rafraichissement du quartier 4

2.3 Préserver et requalifier le tissu urbain existant 4

2.4 Schéma des orientations d’aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un quartier enclavé et dégradé qui nécessite de muter



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2024

Le secteur concerné par l'OAP est un quartier résidentiel situé aux abords nord de l'A86. Il est entouré de grands terrains d'activités économiques et ceinturé par le faisceau ferroviaire du RER D à l'est, ainsi que par la route nationale RN14 / boulevard de la Libération. Il est situé à mi-chemin entre deux pôles en développement de Saint-Denis : le quartier Pleyel, au sud, et le quartier de la Confluence, au nord. Il est inséré dans un tissu urbain organisé en lanière successives de poches d'activités, résultat d'une implantation des constructions industrielles ayant suivi la trame parcellaire agricole du site, perpendiculaire à la Seine. Cette morphologie accentue l'impression d'enclavement en tenant à distance et en isolant le quartier résidentiel.

Les principales caractéristiques du tissu urbain existant sont :

- le quartier Genovesi est composé à la fois d'habitat individuel et de petits immeubles d'habitat collectif (de R+2 à R+4), implantés à l'alignement ou en recul par rapport à l'espace public, et construit pour la plupart avant 1945. Ces différents bâtis forment un ensemble hétérogène avec des gabarits et implantations variées, dont certaines façades présentent de réelles qualités architecturales (brique pleine avec appareillage travaillé). Néanmoins, une partie importante du bâti apparaît dégradée ;
- des activités économiques, bien que rares, sont implantées ponctuellement en rez-de-chaussée :
 - commerces de restauration en entrée de quartier : à l'angle de la rue Genovesi et boulevard de la libération ;
 - autour du service et de l'artisanat de petite échelle (ateliers, lieux de vente, etc.) ;
 - peu d'aménités et de commerces sont présents dans le quartier et à ses abords à l'exception de supérettes d'appoint.

- des problématiques de stationnement non règlementaire et de marchabilité sont identifiées, avec des parcours piéton peu évidents et peu confortables ;
- le quartier est enclavé entre le réseau ferré du RER D, la zone Urbaparc à l'ouest constituant un obstacle d'accès à la Seine et l'A86 au sud ;
- des entrées peu qualifiées et peu visibles : la passerelle piétonne et le cheminement végétalisé, connexion depuis le quartier Pleyel avec la rue de l'Industrie, sont peu mis en valeur. Les entrées depuis la rue Calon et l'allée Daniel Ferry n'invitent pas à la traversée ;
- le quartier Calon – Genovesi est situé entre deux quartiers en cours de mutation et de développement. Il s'agit du secteur de la Confluence et du quartier Pleyel. Cependant, les connexions entre ces différents quartiers sont encore peu lisibles.

A l'échelle du secteur global de l'OAP, il s'agira de :

- requalifier le tissu urbain aujourd'hui très hétérogène via la réhabilitation et la rénovation lorsque la structure et l'état du bâti le permettent, ou à travers des constructions neuves dans le respect d'une cohérence urbaine globale ;
- conserver l'activité commerces / artisanat implantée en rez-de-chaussée et étendre la dynamique d'installation de ce type d'activités au sein des axes de circulations principaux (rue Calon) ;
- connecter le quartier : en faire un espace de traverse circulaire en multipliant, renforçant ou développant des accès nord-sud et est-ouest internes au quartier ;
- hiérarchiser les circulations entre celles destinées aux activités et celles à la vie de quartier résidentielle en améliorant la lisibilité et marchabilité de certains parcours.

1.2 Contexte environnemental : un site isolé par les infrastructures et exposé aux pollutions

Le site des rues Calon et Genovesi est d'abord très marqué par les coupures urbaines qui ne facilitent pas les liens avec les autres secteurs, notamment pour les mobilités actives. Ces infrastructures représentent des sources de pollutions exposant les populations du secteur. La proximité de l'A86 et de la RN14 favorise les dépassements réglementaires en matière de qualité de l'air à l'intersection des deux axes. Ils ne concernent pas directement le site Calon – Genovesi, mais impliquent une très grande attention dans la conception du projet urbain. Le site est concerné par des périmètres de vigilance sur une grande partie du secteur de l'OAP et particulièrement sur les parties ouest et sud en lien avec ces deux axes. Le périmètre de vigilance implique que l'évolution vers plus de mixité fonctionnelle du secteur intègre protection des populations ainsi que, dans la mesure du possible, des mesures de réduction à la source des pollutions. Au regard de son passé industriel et des nombreuses activités qui perdurent à proximité, le site est aussi grandement impacté par la pollution des sols.

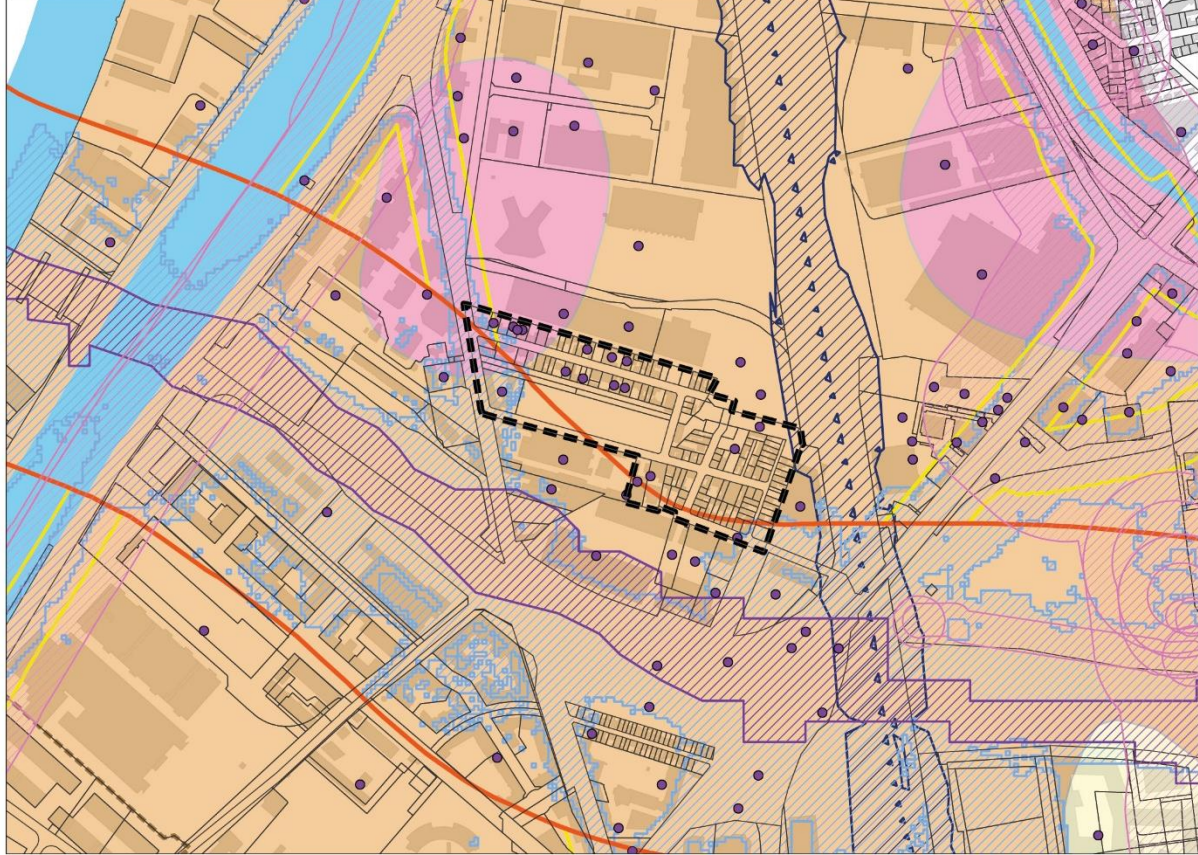
Le site est largement imperméabilisé sur ses pourtours mais reste assez végétalisé en son cœur avec la présence du parc Calon. Celui-ci constitue un noyau tertiaire de biodiversité. En outre, le site jouxte le noyau de biodiversité secondaire du site Bergerat-Monnoyeur et celui de la friche de l'A86. L'enjeu sur le secteur est de favoriser le contact entre le noyau du parc Calon et celui de l'A86 qui possède une connexion directe à la Seine. Il est aussi possible d'envisager un prolongement de cette connexion vers Bergerat-Monnoyeur en passant par l'est, la rue Edouard Maze et la grande nappe de stationnement à l'extrémité de la rue Jules Genovesi.

Un enjeu énergétique se dessine également en raison de la présence d'habitat dégradé et nécessite une intervention forte afin de réduire la précarité énergétique des habitants ainsi que le bilan carbone lié au logement sur le secteur.

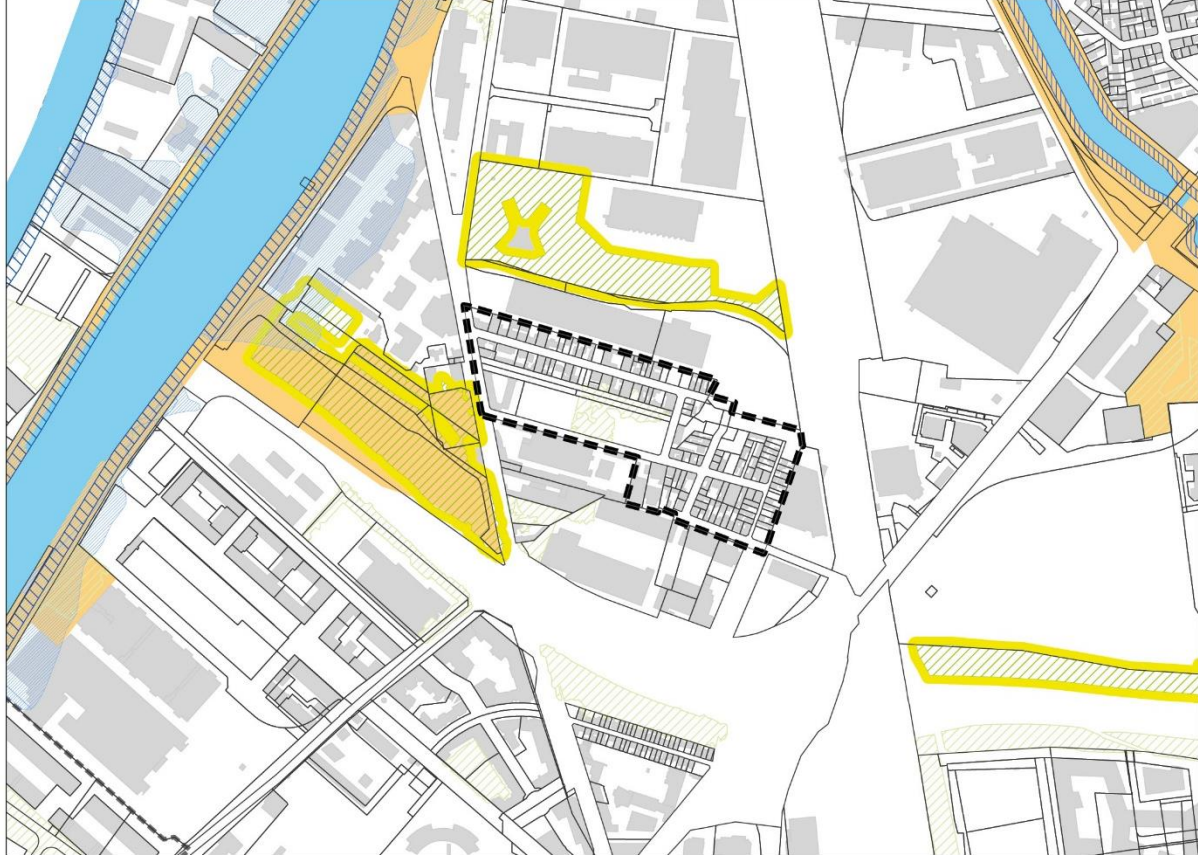
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Moyen	Faible	Fort	Faible	Fort	Faible	Fort	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site Calon – Genovesi et de ses environs

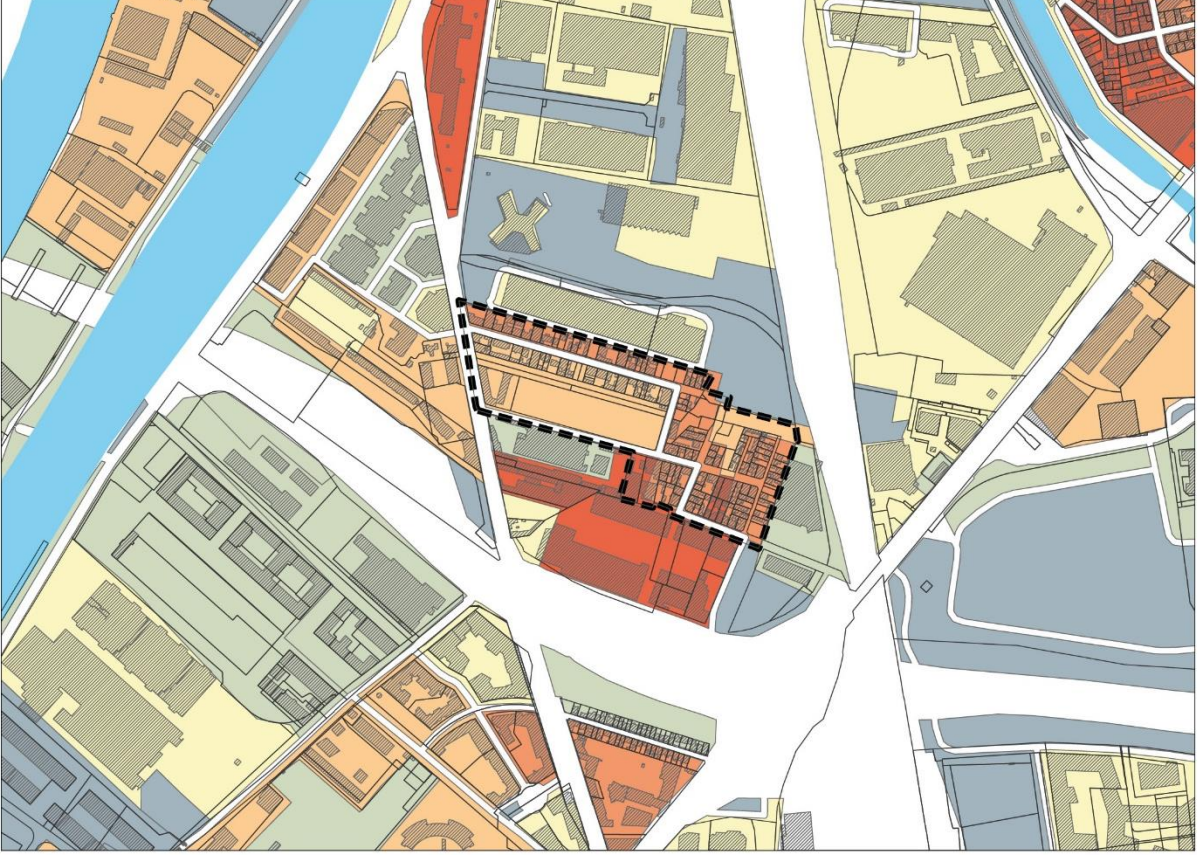
Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



0 200 Mètres

--- 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 Requalifier les espaces publics et ouvrir le quartier

Au sein du secteur, le schéma de circulation est peu lisible, et comporte plusieurs voies aujourd'hui en impasse (rue Martin Deleuze, passage Brechon, impasse Duval, allée Daniel Fery). Les voies sont aujourd'hui largement occupées par du stationnement non réglementaire, sont peu accueillantes pour le piéton de par des trottoirs sous-dimensionnés, en mauvais état, et très peu plantées malgré des frontages végétalisés ponctuels sur certains terrains. La reconnexion et hiérarchisation du maillage existant et le prolongement dans les aménagements futurs sont des enjeux majeurs de désenclavement et d'usage du secteur.

Il s'agira donc de :

- clarifier et hiérarchiser les axes, notamment :
 - en permettant une liaison entre les rues Jules Genovesi et la rue Martin Deleuze ;
 - en permettant un axe de circulation clair est-ouest entre les rues Calon, Jules Genovesi et de l'Industrie ;
 - en mettant en valeur la passerelle piétonne et paysagère reliant le quartier Pleyel à la rue de l'Industrie.
- caractériser et améliorer les entrées de quartier des rues Calon et de l'allée Daniel Fery à l'image de l'entrée de la rue Jules Genovesi ;
- favoriser la végétalisation et la désimperméabilisation des espaces publics ;
- dans une vision à plus long terme, dans le cas où des terrains voisins viendraient à muter, leur aménagement devra veiller à améliorer les connexions du quartier Calon – Genovesi avec les quartiers voisins, notamment vis-à-vis des secteurs en cours de mutation (secteur de la Confluence, Quartier Pleyel).

2.2 Conforter le parc comme un vecteur d'usages et de rafraîchissement du quartier

Le parc, équipement central au sein du quartier, permet à la fois de participer au rafraîchissement et d'être un lien entre les habitants du secteur. Un cheminement piéton nord-sud permet de rejoindre la rue Jules Genovesi et la rue Calon. À l'ouest de ce cheminement, sont installés des équipements sportifs participant à l'animation du quartier, et l'allée Daniel Fery servant de poche de stationnement accessible depuis le boulevard de la Libération. Celle-ci finit néanmoins en impasse sur un terrain de basketball, ne permettant pas de créer un lien est-ouest entre le boulevard de la Libération et la rue Edouard Maze.

Enfin, les façades des constructions situées en fond des terrains entre la rue Jules Genovesi, l'allée Daniel Fery et le parc sont très peu ouvertes. De fait, l'allée Daniel Fery est à ce jour peu urbaine (peu d'ouverture en façades des constructions, place importante du stationnement). Concernant les constructions le long du parc, celle-ci sont implantées en limite vis-à-vis de celui-ci, faisant que les habitants des immeubles d'habitation ne disposent que de peu de vues sur le parc depuis leur logement.

Il s'agira donc de :

- conforter le parc comme un élément vert central et fédérateur pour les habitants du quartier ;
- permettre une traversée est-ouest de l'allée Daniel Fery du boulevard de la Libération à la rue Edouard Maze à travers le parc ;
- conserver le cheminement piéton entre la rue Jules Genovesi et la rue Calon, qui pourra à terme être prolongé, permettant de lier le secteur avec le quartier Confluence en développement au nord ;
- ouvrir les façades sud des constructions situées sur le long de ce futur axe est-ouest, permettant d'animer l'allée Daniel Fery et d'ouvrir des vues sur le parc depuis les logements, avec des retraits végétalisés permettant de renforcer les espaces verts du parc.

2.3 Préserver et requalifier le tissu urbain existant

Le secteur de l'OAP est constitué d'un tissu faubourien caractéristique, composé d'une diversité de morphologies et de formes d'habitat (logement individuel, petit immeuble collectif, etc.), avec des façades au rythme vertical découlant du parcellaire étroit des terrains. Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies, permettant de créer ponctuellement une ambiance plus végétale aux espaces publics très minéraux (en dehors des abords du parc).

De nombreuses constructions existantes apparaissent comme très dégradées, et sans traitement thermique (absence d'isolation thermique, fenêtres à simple vitrage, etc.). Néanmoins, certaines de ces constructions disposent d'éléments en façades qualitatifs (brique pleine avec un travail fin sur l'appareillage de celles-ci).

Il s'agira donc, pour les constructions neuves :

- d'insérer les constructions neuves de manière douce et qualitative dans le respect du tissu faubourien caractéristique du quartier à travers des épannelages variés et différents types d'habitat (maison en bande ou superposées, habitat semi-collectif, petit, habitat collectif) ;
- de garantir un confort lumineux et thermique au sein des logements : le maillage et le parcellaire étant très étroits : il sera demandé de considérer la question de l'ensoleillement (effet de masque, lumière naturelle au sein des logements) comme un paramètre déterminant d'implantation du projet.
- de privilégier des reculs végétalisés par rapport aux voies lorsque cela est cohérent par rapport aux constructions voisines ;

Pour les constructions existantes, lorsque leur état initial le permet :

- de favoriser réhabilitation et la densification douce par extension / surélévation ;
- d'améliorer le confort thermique des logements, en privilégiant dans la mesure du possible de l'isolation intérieure dans le cas de façades existantes qualitatives ;
- de conserver les reculs paysagers lorsque ceux-ci existent et participent à la végétalisation des espaces publics ;
- de conserver l'habitat individuel existant au sein du quartier ;
- lorsque la réhabilitation n'est pas envisageable, et en cas de démolition de constructions existantes, il sera demandé une réflexion sur le réemploi des matériaux (briques, volets, gardes corps, etc.) au sein des constructions nouvelles.

De plus, au sein du périmètre de l'OAP, 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 partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

