

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°27

SECTEUR PORTE DE SAINT-OUEN A SAINT-OUEN-SUR-SEINE

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 requalification devenue impérative2

1.2 Contexte environnemental : un site très exposé aux pollutions liées à la présence du boulevard
périphérique.....2

2 ORIENTATIONS..... 4

3 SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : une requalification devenue impérative



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

La Porte de Saint-Ouen est un des espaces d’enjeux majeurs tant par la nécessité de le restructurer que pour l’amélioration de l’image de la ville. Ce secteur de 3,1 hectares s’insère au sein du tissu urbain dense de Saint-Ouen-sur-Seine et jouxte le boulevard périphérique parisien.

La requalification nécessaire du quartier

Ce secteur qui s’est développé aux abords de Paris, le long de l’avenue Gabriel Péri, est le reflet des différentes étapes de l’urbanisation de la proche couronne parisienne avec un tissu urbain qui se caractérise par une forte hétérogénéité de l’état, l’aspect et la destination des constructions.

Ainsi, ce secteur de la Porte de Saint-Ouen cumule à présent plusieurs dysfonctionnements : la vétusté de quelques constructions, les difficultés de circulation et l’automobile « omniprésente », un paysage urbain peu mis en valeur.

Une entrée de ville à valoriser

Par son état dégradé et son absence de cohérence urbaine, le secteur de la Porte de Saint-Ouen offre une image peu valorisante de la ville. Ceci est d’autant plus important pour la perception de Saint-Ouen-sur-Seine que le secteur est situé en entrée de ville et vu, traversé ou fréquenté, par des milliers d’usagers chaque jour :

- ceux qui transitent entre Paris et la banlieue en empruntant l’axe Gabriel Péri, via la Porte de Saint-Ouen ;
- ceux qui empruntent le boulevard périphérique et qui longent ce secteur sur quelques centaines de mètres.

Un projet global de restructuration urbaine

Face à ce constat assez négatif, la municipalité a souhaité conduire un ambitieux projet de recomposition urbaine sur ce secteur. Ce projet s’appuie sur trois principes essentiels :

- requalifier l’entrée de ville et revaloriser le paysage urbain ;
- revitaliser le quartier à dominante résidentielle dans le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien ;
- conforter la vocation économique de certains espaces situés en frontière du boulevard périphérique parisien.

A partir de ces grands principes, le projet de restructuration du secteur a progressivement été élaboré et, après qu’il ait fait l’objet de larges débats et d’une concertation constructive, les orientations d’aménagement à retenir en ont été dégagées. La proximité du Boulevard Périphérique implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou 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 Santé environnementale (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).

Le développement de ce secteur à terme prévoit la construction d’environ 280 logements.

1.2 Contexte environnemental : un site très exposé aux pollutions liées à la présence du boulevard périphérique

En raison de sa situation, la première contrainte environnementale du secteur est donc l’exposition très forte aux pollutions atmosphériques et sonores. La frange sud du secteur ainsi que le long de la route départementale RD111 sont concernés par un secteur d’interdiction de production de logements et d’établissements sensibles délimité sur le plan de zonage au titre de la protection des populations face aux pollutions atmosphériques. L’intégralité du secteur est concernée par le périmètre de vigilance visant à ne pas exposer les populations et à proposer des formes urbaines adaptées. En sus, le site a accueilli des activités susceptibles d’avoir pollué les sols.

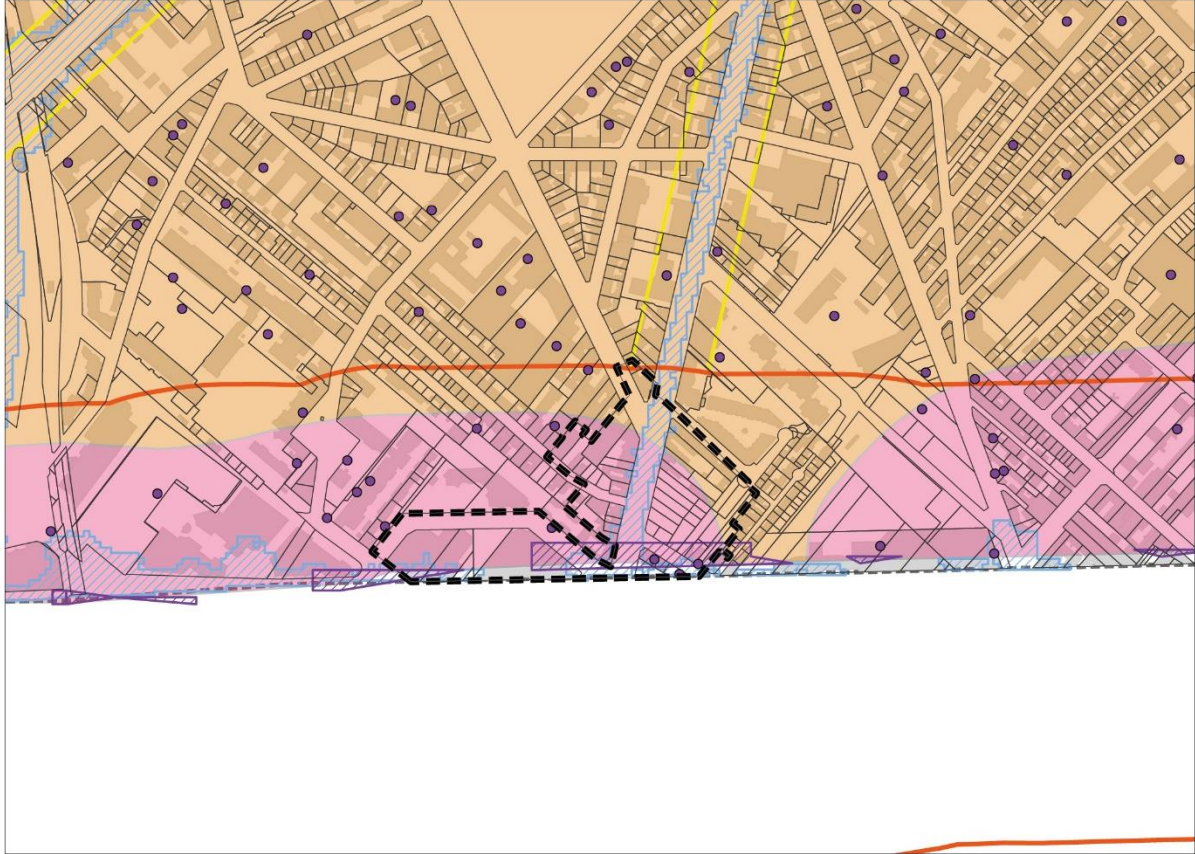
Le site est largement imperméabilisé malgré un espace de pleine terre important avec la présence d’un noyau tertiaire de biodiversité rue Lafontaine. Cette situation rend l’effet d’îlot de chaleur urbain important sur le secteur et complexifie la gestion des eaux pluviales. Le risque de ruissellement est accentué et favorise la pollution des eaux de pluie puis des nappes en raison des nombreuses pollutions liées au passage des axes routiers majeurs (hydrocarbures, particules fines, résidus plastiques, etc.).

Le site est modérément carencé en espaces verts accessibles au public avec la présence du parc Edouard Vaillant à moins de 300 mètres et la présence du parc François Mitterrand à moins de 500 mètres. L’enjeu en matière de biodiversité est lui aussi modéré en matière de préservation de l’existant car peu d’éléments sont présents dans le secteur. En revanche, il y a une nécessité de développer les espaces de nature.

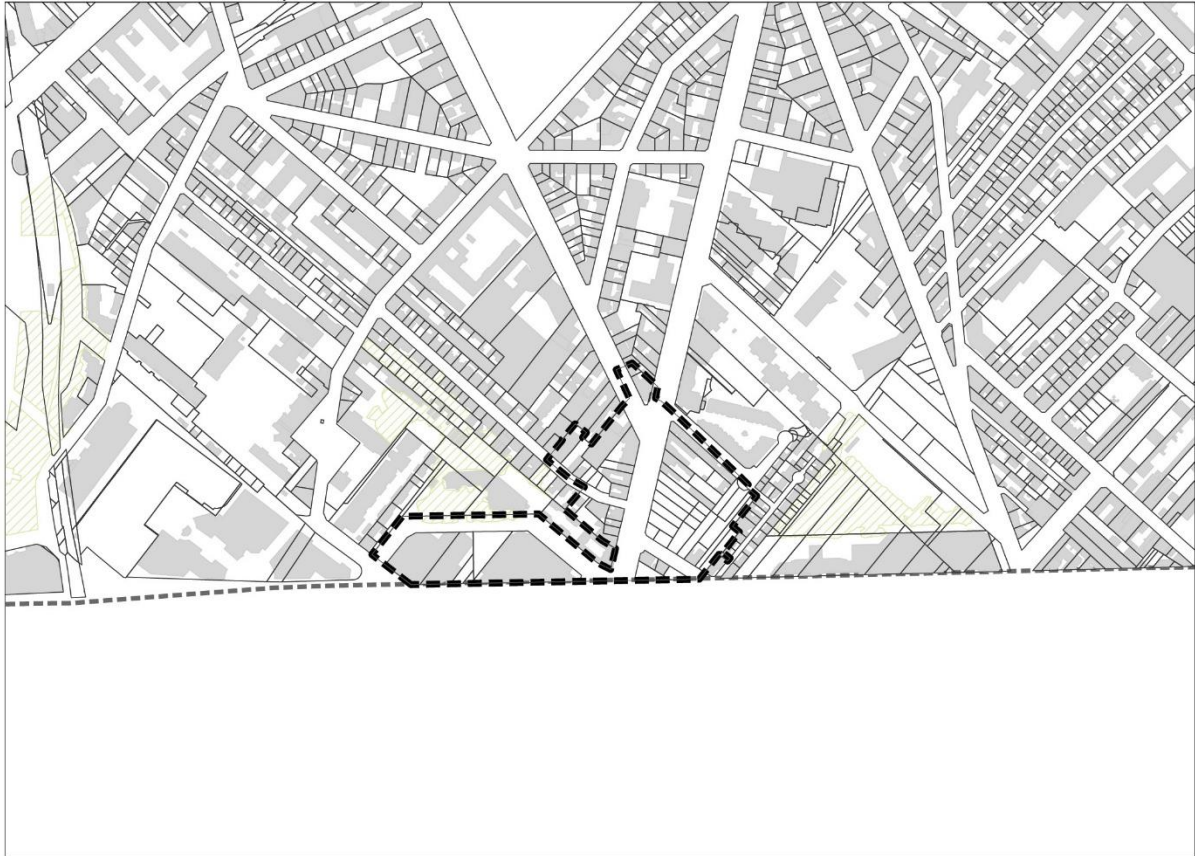
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Moyen	Faible	Faible	Moyen	Faible	Fort	Moyen	Faible

Enjeux environnementaux du site Porte de Saint-Ouen et de ses environs

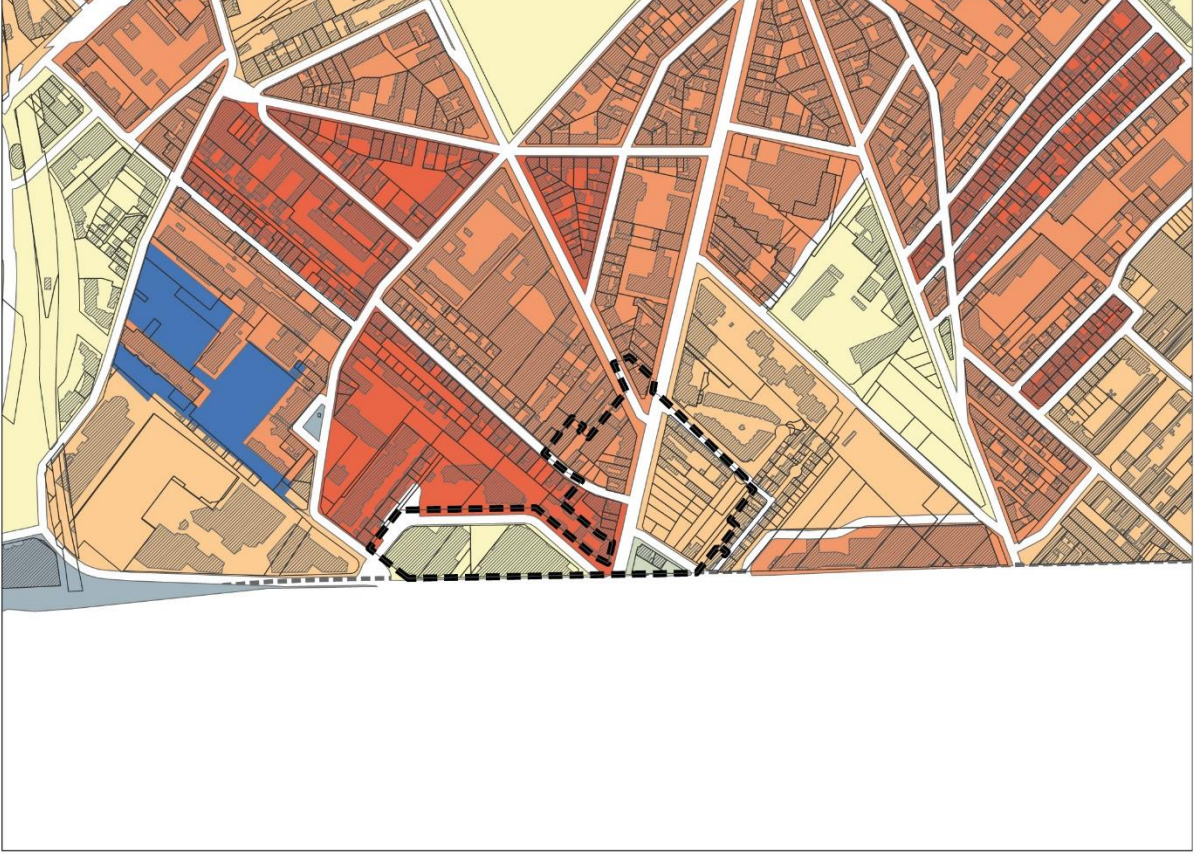
Pollutions présumées ou avérées



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



2 ORIENTATIONS

Quatre principes majeurs fondent le parti d'aménagement retenu pour le secteur :

- prendre appui sur l'existant ;
- respecter la morphologie du tissu traditionnel audonien ;
- prendre en compte la diversité des composantes spatiales du secteur ;
- valoriser les espaces collectifs.

Prendre appui sur l'existant

Il s'agit d'éviter de mener des opérations de rénovation urbaine qui bouleverseraient le quartier, sans souci de sauvegarde de l'existant et ainsi :

- conserver les constructions qui participent de la qualité du quartier et qui, sous réserve de leur état ou de leur situation, peuvent être maintenues. 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).
- réhabiliter ou améliorer les bâtiments qui le nécessitent ;
- restructurer, recomposer ou reconstruire, les espaces libres et les espaces bâtis dégradés.

Dans cette perspective :

- les espaces à proximité de l'avenue Gabriel Péri font l'objet d'opérations de restructuration et/ou de réhabilitation pour préserver au mieux la diversité du tissu faubourien ;
- les espaces de cœurs d'îlots font l'objet d'une recomposition urbaine ;
- les espaces proches du boulevard périphérique sont destinés à accueillir des constructions à l'échelle du périphérique.

Organiser la recomposition du quartier sur le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien

Il s'agit d'identifier et de différencier :

- ce qui relève du tissu économique et ce qui relève du tissu à dominante résidentielle ;
- ce qui participe du paysage urbain des grands axes structurants et ce qui relève des cœurs de quartier calmes.

Dans cette perspective :

- les espaces à proximité du boulevard périphérique exposés à des nuisances ont vocation à accueillir des constructions, à dominante d'activités, à l'échelle de l'urbanisation se situant le long du boulevard périphérique et à marquer l'entrée de ville ;
- les espaces à proximité de l'avenue Gabriel Péri doivent, par l'ordonnancement et le volume des constructions, contribuer à la structuration urbaine de l'avenue ainsi que des voies secondaires : la rue Pasteur, l'avenue du Capitaine Glarner et la rue des Buttes Montmartre ;
- les espaces à l'écart des axes participent par leur morphologie et leur gabarit à l'articulation avec le tissu existant.

Valoriser les espaces libres

L'un des objectifs du projet est de valoriser et renforcer les espaces libres et verts, de créer des espaces collectifs et de convivialité, de végétaliser le quartier à l'aide d'alignement d'arbres le long des axes structurants et d'aménager de percées visuelles vers les cœurs d'îlot depuis l'espace public.

Dans cette perspective :

- l'aménagement d'une place publique le long de l'avenue Gabriel Péri crée un espace de convivialité ;
- les espaces verts réalisés en cœur d'îlots sont plantés et paysagers sous réserve des contraintes techniques. Ils créent des espaces d'aération et agrémentent les cheminements ;
- la traversée piétonne entre l'avenue du Capitaine Glarner et la Rue Pasteur, en cœur d'îlot, permet des circulations douces sécurisées et confortables ;
- des percées visuelles vers les cœurs d'îlots libres et verts agrémentent les cheminements et valorisent ces cœurs d'îlot en les rendant visibles depuis l'espace public ;
- des alignements d'arbres existants sur la Rue La Fontaine participent à la végétalisation du quartier.
- le maintien des cœurs d'îlot ne fait pas obstacle d'éventuels redents de constructions à l'intérieur des îlots ;
- la création d'un espace vert public à l'angle de la rue Pasteur et de l'Avenue Gabriel Péri.

3 SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - Réhabilitation et construction d'immeubles à dominante d'habitat accompagnée, en rez-de-chaussée, d'activités commerciales et de services.

- Réorganisation du front bâti le long de l'avenue Gabriel Péri à l'alignement de l'avenue ou de la place
- La volumétrie des constructions donnant sur l'avenue Gabriel Péri est au maximum de R+6+attique, tout en conservant un épannelage non uniforme.

B - Les constructions en cœur d'îlot ont un gabarit maximum de R+3 pour s'harmoniser, au mieux, au tissu existant.

C - Dominante d'activités tertiaires

Constitution d'un front bâti non continu le long du boulevard périphérique. La volumétrie des constructions le long du boulevard périphérique est au maximum de R+8 à l'Est de l'avenue Gabriel Péri et R+7 à l'ouest. Elle se réduit à un gabarit maximal de R+5 le long de la rue La Fontaine afin d'être en articulation avec le tissu existant.

