

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°3

SECTEUR DU PONT DE STAINS A AUBERVILLIERS

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 fluvial et industriel en pleine mutation en vue d'accueillir une future centralité 2

1.2 Contexte environnemental : une imperméabilisation forte qui accentue les effets d'îlot de chaleur et de ruissellement..... 2

2 ORIENTATIONS..... 4

2.1 Créer une polarité urbaine au pied du métro..... 4

2.2 Affirmer la vocation économique du site 4

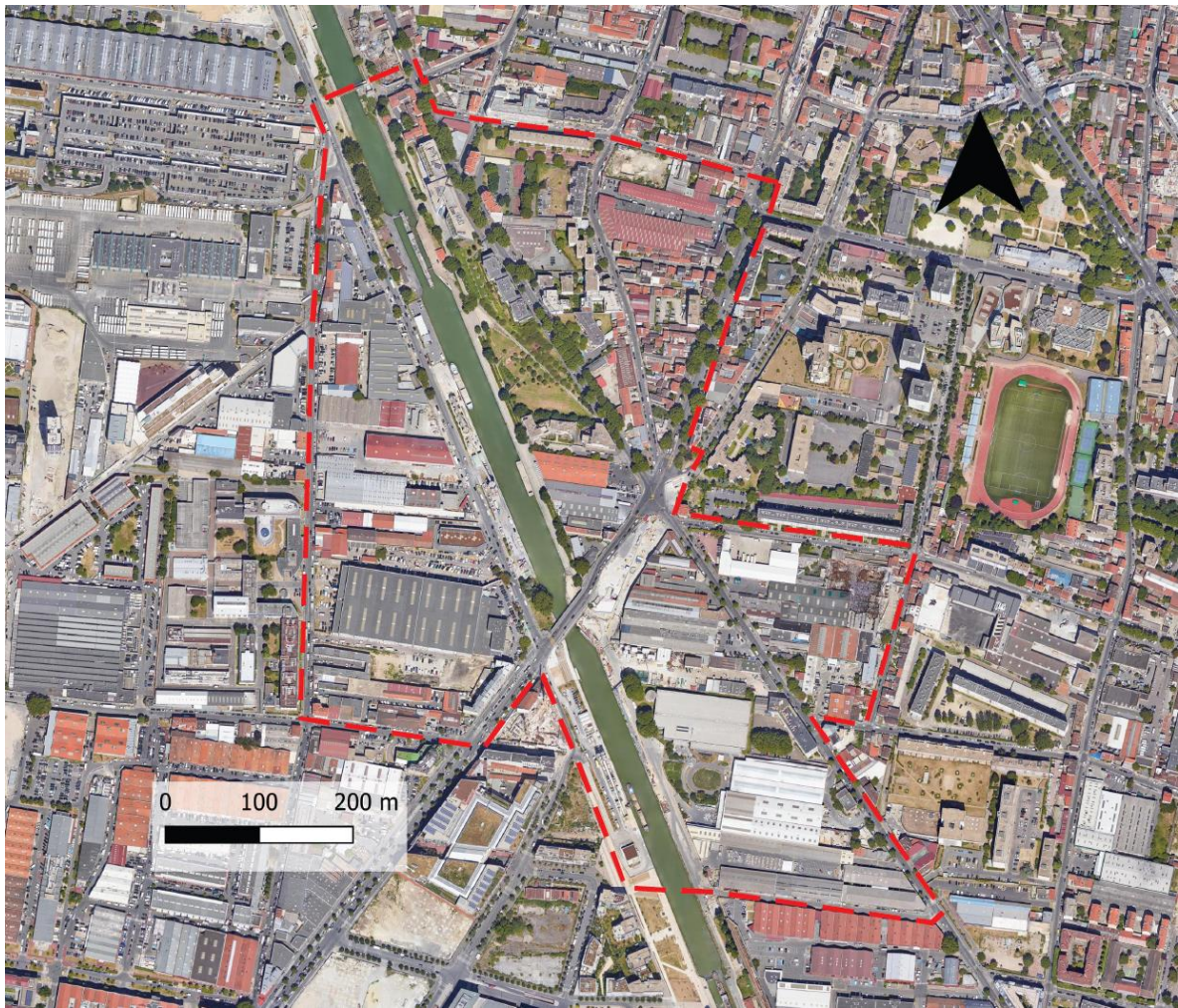
2.3 Aménager un espace central et confortable pour tous les usagers..... 4

2.4 Renforcer les continuités écologiques et s'ouvrir vers le grand paysage..... 5

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 6

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : un site fluvial et industriel en pleine mutation en vue d'accueillir une future centralité



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

Le secteur du pont de Stains se situe sur les deux rives du canal Saint-Denis entre le parc de la Villette à Paris et le stade de France à Saint-Denis. Le canal qui le traverse est un axe structurant de Plaine Commune et d'Aubervilliers. Certaines de ses berges sont aménagées, conciliant activités de transport, industrielles et de loisirs, et forment un corridor écologique et support pour les déplacements en modes actifs important du nord-est parisien.

Le secteur du pont de Stains occupe une position stratégique près de la station de métro Aimé Césaire, ouverte en 2022, dans le cadre du prolongement de la ligne de métro 12 jusqu'à Mairie d'Aubervilliers (située à 700 mètres au nord-ouest). A l'échelle de la ville, le pont de Stains a une position charnière et un rôle de couture urbaine entre le centre-ville, le secteur des Entrepôts Magasins Généraux de Paris (EMGP), le centre commercial du Millénaire, le Campus Condorcet et la porte de la Villette. Il s'agit d'une entrée de ville majeure d'Aubervilliers depuis la porte éponyme et une étape sur le parcours du canal Saint-Denis, continuité paysagère structurante du territoire de Plaine Commune. A ce titre, le pont de Stains devient un lieu de centralité et de mixité fonctionnelle entre industries, bureaux, logements et équipements mais également un maillon majeur dans la trame verte et bleue. Le secteur a été au cœur de l'initiative Street Art Avenue, mettant en scène l'art urbain sur l'axe du canal de Paris à Saint-Denis dans le cadre du territoire de la culture et de la création.

L'enjeu de l'orientation d'aménagement et de programmation est d'encadrer les mutations de ce secteur-clé pour l'avenir du territoire et d'orienter les aménagements futurs en vue de développer la mixité sur le site, de préserver des activités économiques qui complètent le cadre de vie des habitants, d'aménager des espaces publics à la hauteur de cette centralité et de mettre en valeur et d'améliorer l'accès au canal et son paysage, en appliquant les principes d'un urbanisme fluvial.

1.2 Contexte environnemental : une imperméabilisation forte qui accentue les effets d'îlot de chaleur et de ruissellement

Le site est largement imperméabilisé, accueillant de grandes emprises d'entrepôts et d'aires de stationnement ou de livraison. La partie au sud de la station de métro ainsi que la rive gauche du canal sont particulièrement concernée. La partie nord-est est un peu moins touchée du fait de la présence du noyau de tertiaire de biodiversité du parc Aimé Césaire et celui du 81 rue de la Commune de Paris. Cette configuration se répercute dans la répartition de l'effet d'îlot de chaleur urbain qui demeure important sur le secteur en dépit de la présence du canal Saint-Denis.

Aussi, l'imperméabilisation forte du secteur favorise les effets de ruissellement et donc la pollution du canal en proximité immédiate, d'autant que le site regroupe de nombreux sols pollués ou susceptible de l'être (nombreux sites sont des installations classées pour la protection de l'environnement ou inscrits comme sites pollués avérés ou potentiels (CASIAS). Ce dernier risque est amplifié par les usages perdurant sur certains secteurs et le passage de véhicules lourds laissant des résidus sur la chaussée, liés à la présence d'entrepôts logistiques.

Le caractère très dense et urbain du site réduit ses possibilités d'apport à la trame verte et bleue du territoire, cependant, le site possède deux noyaux tertiaires du sud qu'il est important de préserver et est traversé par la continuité écologique du canal. Il est intéressant de la renforcer pour permettre une meilleure traversée des espèces nord-sud, mais aussi afin de rafraichir le site très touché par l'effet d'îlot de chaleur urbain. Le site n'est pas carencé dans son accessibilité aux espaces verts publics, cependant la végétation reste très peu présente.

Outre ces éléments, le site est soumis à d'importantes pollutions sonores à la fois sur l'axe qui longe le canal (quai Lucien Lefranc) et sur l'avenue Victor Hugo. Ces deux axes sont en partie concernés par le périmètre de vigilance relatif aux pollutions aériennes.

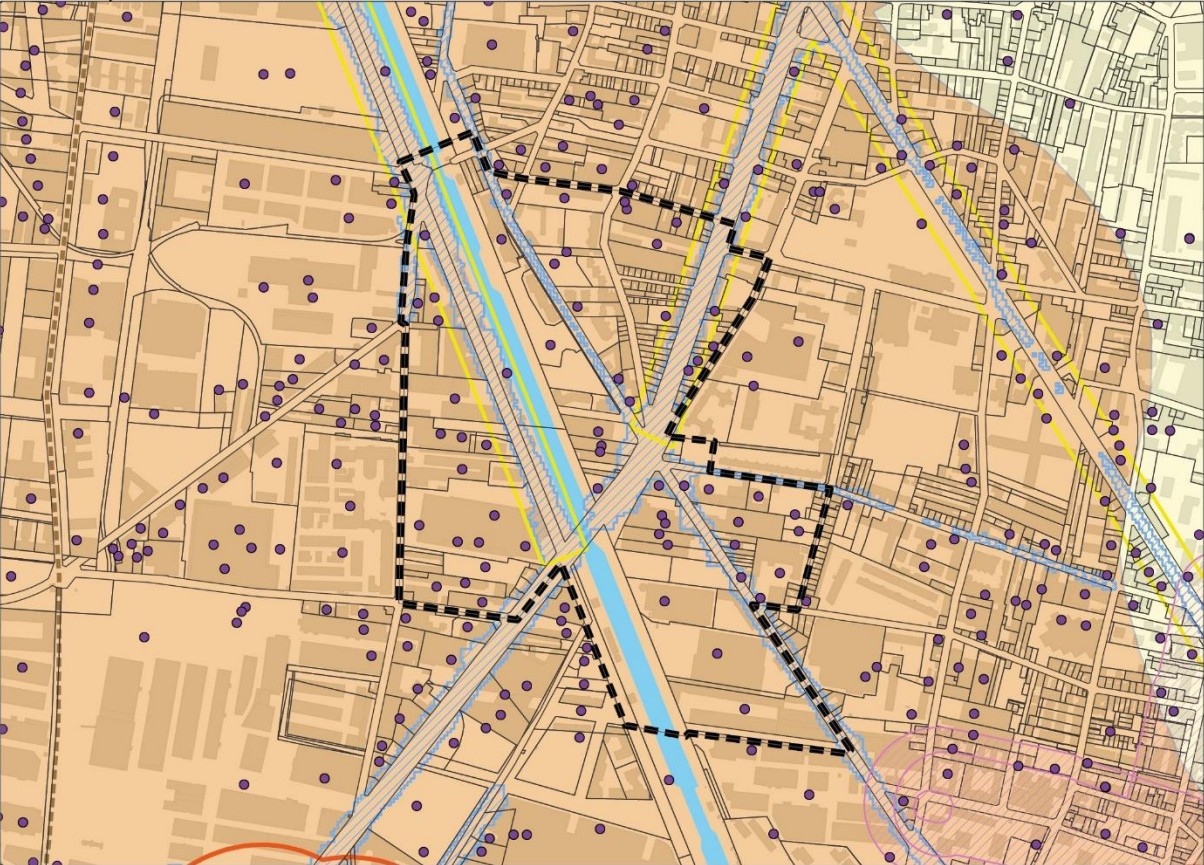
Au sein du secteur, des éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural sont identifiés. La plupart sont des éléments liés au patrimoine industriel du bord du canal (bâtiment de la Société urbaine d'air comprimée, entrepôt Lambert, ancienne usine de boyauderie, etc.). 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** du PLUi (document n°4-3)
- Voir OAP **Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

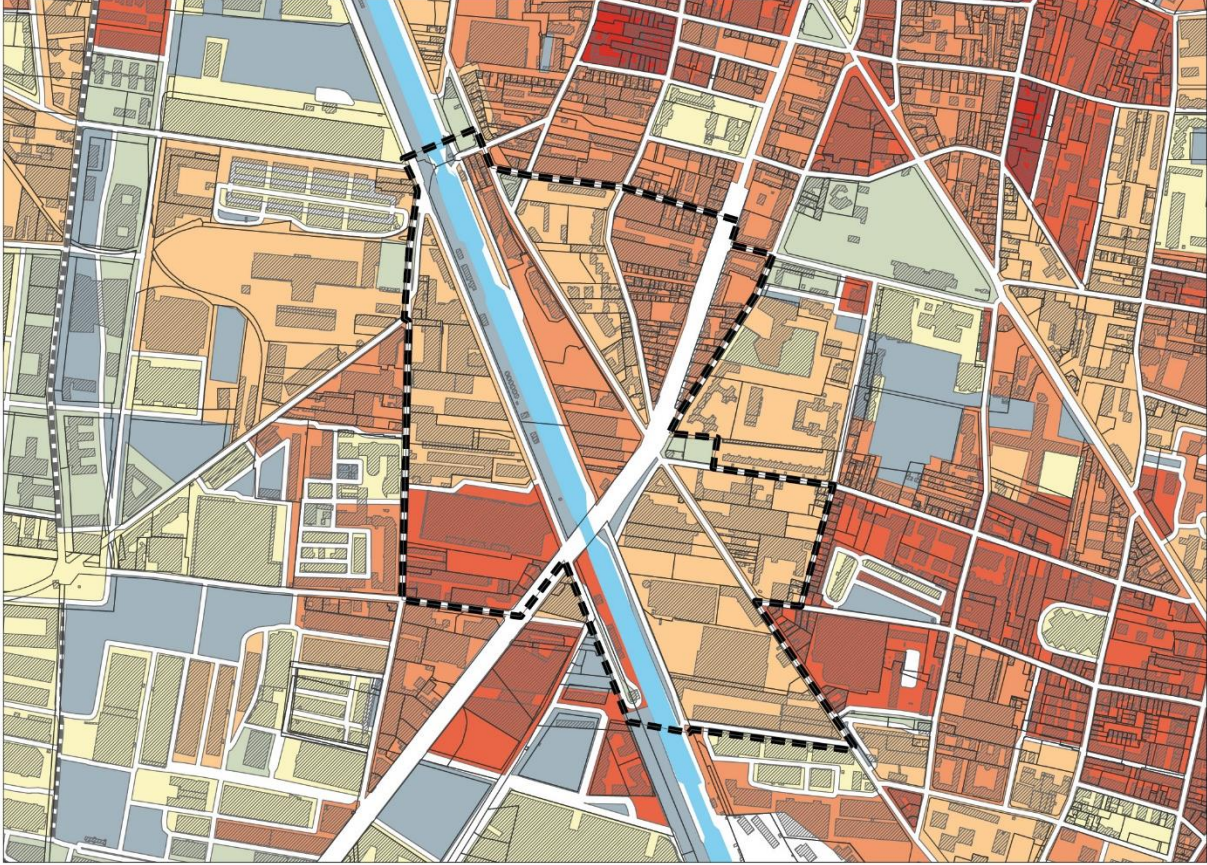
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Moyen	Faible	Faible	Moyen	Faible	Fort	Moyen	Fort

Enjeux environnementaux du site Pont de Stains et de ses environs

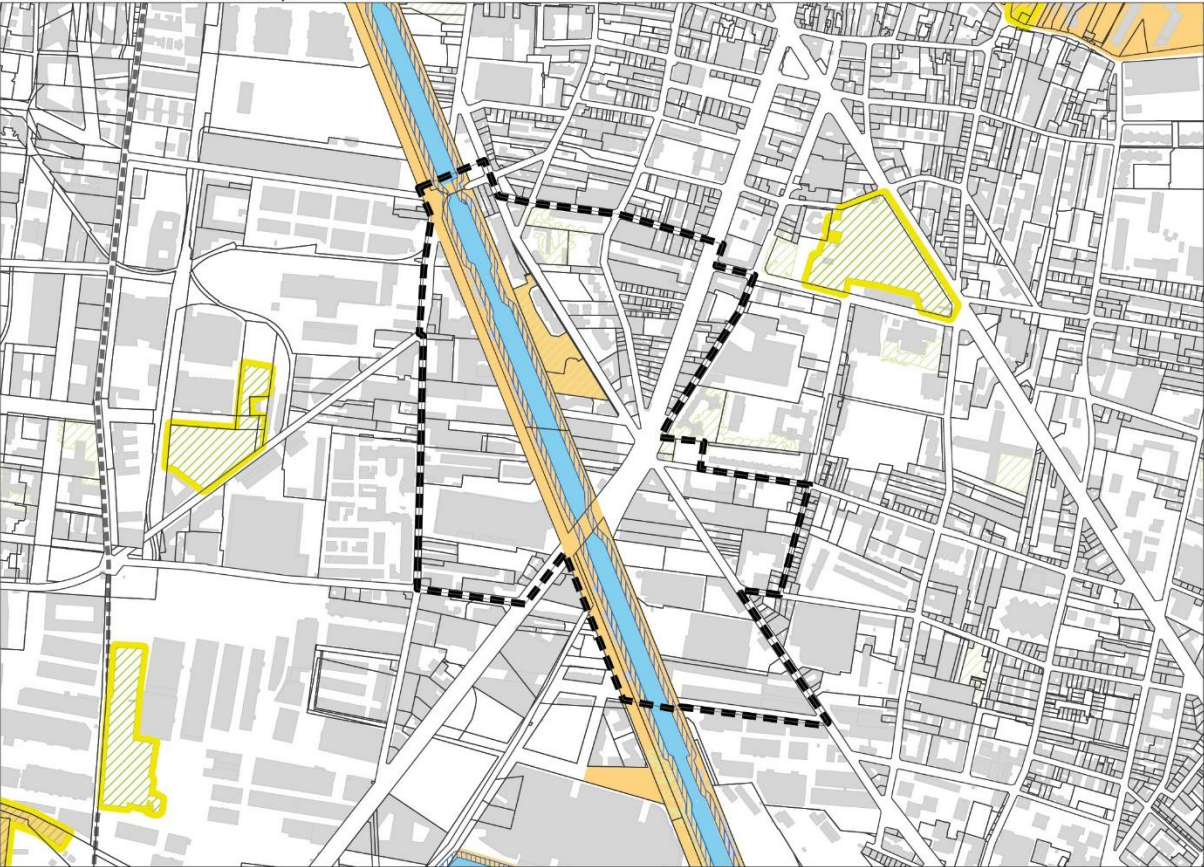
Pollutions présumées ou avérées



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 ORIENTATIONS

2.1 Créer une polarité urbaine au pied du métro

Requalifier les grands axes routiers : les axes principaux (l'avenue Victor Hugo, qui se connecte au centre-ville, et le boulevard Félix Faure) sont requalifiés en boulevards urbains. Ils font l'objet d'aménagements paysagers et végétalisés, et sont rendus accessibles à tous les modes de déplacement. Les aménagements favorisent les modes de déplacement actifs avec la création d'aménagements cyclables et de larges trottoirs pour les piétons, en lien avec les berges du canal qui constituent un axe intercommunal et métropolitain majeur pour les modes de déplacements actifs.

Améliorer les accès et l'insertion de la passerelle existante : les accès, notamment les rampes, et l'insertion de la passerelle Haie Coq sont améliorés afin de faciliter le franchissement du canal en ce point en mobilités actives.

Créer de nouvelles circulations piétonnes : la prédominance de la voiture est à atténuer dans ce secteur, en lien avec le développement de la liaison en métro. Un nouveau maillage viaire à destination des modes de déplacement actifs est à développer en articulation avec l'axe nord-sud que représente le Canal Saint-Denis. Il s'appuie sur des transversales d'est en ouest, permettant de connecter la rue de la Haie-Coq au canal, comme dans le prolongement de la rue de la Métallurgie). Ces nouvelles traversées doivent aider à désenclaver le quartier du Campus Condorcet et à mieux le relier aux aménités paysagères du canal Saint-Denis ainsi qu'au centre-ville d'Aubervilliers.

Développer un quartier mixte : le développement d'une plus forte mixité fonctionnelle (logements et activités) dans le secteur prend appui sur la proximité du nœud de transport de la station de métro Aimé Césaire ainsi que des qualités paysagères du canal. Les nouvelles constructions sont conçues en cohérence avec les principes de l'urbanisme fluvial, préservent et développent les continuités pouvant prendre appui sur le canal et ses qualités pour la biodiversité. Les quartiers nouvellement créés proposent également des équipements et services aux habitants.

➔ Voir **OAP Seine et Canal Saint-Denis** (document n°3-2-8)

Restructurer le front urbain au croisement de la rue des Gardinoux et l'Avenue Victor Hugo : au sud du secteur, au croisement de ces deux axes, le tissu urbain, très diversifié, est caractérisé par la présence d'immeubles de rapport, d'activités et de commerces en pied d'immeuble. L'introduction d'une mixité fonctionnelle participe à renouveler le front urbain. Une attention particulière est ainsi portée à la qualité écologique des plantations et de la végétalisation. Des rez-de-chaussée actifs se développent le long de la rue des Gardinoux et de l'avenue Victor Hugo afin d'animer le front urbain (voir ci-dessous).

Le secteur situé au sud du boulevard Felix Faure fait l'objet d'une réflexion sur un futur projet d'intérêt territorial.

Développer les activités économiques de proximité en rez-de-chaussée : les rez-de-chaussée actifs accueillent des commerces de proximité, de la restauration et plus généralement des activités qui répondent à la demande d'une population résidente. Rue des Gardinoux, les rez-de-chaussée peuvent également accueillir les activités liées au commerce de gros.

Prévoir de la logistique de proximité au service des habitants et usagers : 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 Affirmer la vocation économique du site

Diversifier et valoriser les activités économiques existantes : à l'est du canal, les activités économiques entre la rue Sadi Carnot et la rue des Écoles sont maintenues et valorisées. Une diversification des activités dans ce secteur est souhaitée avec des activités économiques aussi bien du secteur secondaire (industrie) que tertiaire (bureaux). En revanche, la partie est de l'îlot et son front sur rue font l'objet d'une diversification vers une plus grande mixité fonctionnelle (Voir chapitre précédent : « développer un quartier mixte »).

Maintenir la dominante économique (industrielle, artisanale et commerciale), faire monter en gamme les activités et requalifier la zone d'activité existante : à l'ouest du canal, les activités existantes et la dominante d'activités industrielles artisanales et de grands services urbains existante peut perdurer. Une montée en gamme des activités industrielles est également attendue avec l'implantation éventuelle de filières éco-industrielles et de logistique urbaine. Au sud du secteur, le commerce de gros s'implantera au rez-de-chaussée des constructions qui pourront être dédiées au logement.

Préserver le patrimoine industriel : l'ancien site industriel de la Société urbaine d'air comprimé fait l'objet d'une fiche patrimoine relative à sa préservation et mise en valeur. Ces sites 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** du PLUi et **OAP Mise en valeur patrimoniale**.

Renforcer le transport fluvial et le lien avec les zones d'activités : le transport fluvial est renforcé et contribue à maintenir les activités économiques présentes sur le site. Enfin, des liaisons avec le site des EMGP situé au sud du pont de Stains sont encouragées afin de créer une cohésion en termes de développement économique et industriel sur l'ensemble du territoire.

Accueillir les activités artisanales en rez-de-chaussée : sur le côté ouest du boulevard Felix Faure, des activités artisanales s'insèrent en priorité.

Améliorer l'insertion urbaine des quais portuaires : tout aménagement de berge ou projet concourt à améliorer l'insertion urbaine des quais portuaires et à conserver les équipements techniques existants nécessaires à l'amarrage des bateaux. Les ports le long du canal sont privilégiés pour accueillir des activités favorisant le report modal vers le fluvial. Les activités portuaires actuelles et futures (de transport, logistique, industrielles) s'exercent dans le respect et en compatibilité avec les usages environnant, notamment récréatifs et résidentiels, et veillent à minimiser l'impact sur les fonctions écologiques des espaces végétalisés des quais.

Valoriser le parcours résidentiel des entreprises par la création d'un équipement économique : positionner un équipement économique favorisant la création d'entreprises (pépinière ou incubateur)

2.3 Aménager un espace central et confortable pour tous les usagers

Aménager un espace public central et confortable prenant appui sur un carrefour lisible et apaisé : l'articulation de la place Rol Tanguy avec le nouvel espace public autour de la station de métro Aimé Césaire doit permettre la cohabitation harmonieuse entre les différents modes de déplacement. Ce nœud de circulation important, dû à la proximité de l'unique franchissement routier du Canal Saint-Denis dans le secteur Sud Plaine, relie le campus Condorcet à l'ouest et le centre-ville d'Aubervilliers au Nord-Est. A ce titre, il représente un point stratégique pour renforcer les relations et les proximités entre ces différentes centralités et pour faciliter la traversée de ce secteur à fort trafic par les différents modes de circulation. Le traitement de l'espace public permet d'apaiser la place : la lisibilité en sera améliorée, les parcours piétons et cyclistes seront facilités afin de garantir le confort et la sécurité des modes de déplacements actifs. A terme des espaces hors circulation sont aménagés pour permettre l'accueil d'usages diversifiés et l'investissement de la future place urbaine.

Participer au rafraîchissement de l'espace public et améliorer la gestion des eaux pluviales : l'ensemble des projets de requalification des voiries et espaces publics existants sur le périmètre de l'OAP doivent systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, la désimperméabilisation des sols, le rafraîchissement de l'espace public, ainsi que le renforcement de la trame brune (continuité écologique des sols vivants) conformément aux orientations de l'OAP Grands axes et espaces publics (document n°3-2-6) et de l'OAP Trame verte et bleue (document n°3-2-3).

Les opérations peuvent mettre en place les actions suivantes en fonction des sites et opportunités :

- développement d'une végétation adaptée en libérant des espaces de voirie (stationnement, voies de circulation apaisées, etc.) :

- création de pleine terre dès que possible (absence de réseau, d'infrastructures souterraines) ou à défaut d'espaces végétalisés ;
- introduction d'une végétation adaptée au contexte : herbacées de faible hauteur, buissons, arbres (bosquets, alignements, etc.).
- connecter les espaces plantés existants en bord de voiries ;
- densifier les plantations dans les espaces plantés existant ;
- plantations d'arbres continues et/ou renforcement des plantations existantes ;
- désimperméabilisation des surfaces de stationnement sur voiries en remplaçant les enrobés par des revêtements semi-perméables (ex : pavés insérés dans la terre) ;
- réflexion en amont des opérations sur l'albédo* (capacité de réflexion du rayonnement solaire) des revêtements de sol.

2.4 Renforcer les continuités écologiques et s'ouvrir vers le grand paysage

Créer un espace vert de proximité et améliorer la qualité paysagère de ceux existants : un nouvel espace vert est à créer en face du square sur l'autre rive. Les deux parcs, adressés sur le canal, constituent une continuité écologique et paysagère, contribuent à la trame verte intercommunale est-ouest, en direction de la Seine et du cimetière de Pantin, et s'articulent à la trame bleue du canal et de la Seine. La végétalisation et la pleine terre seront favorisées pour les nouveaux projets d'espaces publics et lors de la mutation des terrains du site.

Ouvrir les parcs vers le Canal-Saint-Denis : pour magnifier le paysage et améliorer les continuités écologiques de la trame verte et bleue, des actions assurant l'ouverture des parcs vers le canal peuvent être entreprises telles que l'aménagement d'espaces de rencontre entre le parc Aimé Césaire et les quais du canal. La désimperméabilisation d'une partie des quais peut être entreprise dans la mesure de la conservation de l'intégrité physique et de la conservation des capacités d'amarrage des bateaux.

Aménager les berges du canal : le canal forme un corridor écologique et un axe de déplacement actif majeur. Les berges du canal font l'objet d'un aménagement urbain et paysager de qualité et créent une continuité avec les précédents aménagements de berges au nord et au sud du site. L'ensemble des quais aujourd'hui ouverts, publics et dédiés à des occupations temporaires, en fonction de leurs qualités et de leur accessibilité, peuvent également être rendus disponibles pour des usages récréatifs au bénéfice de la population. Ces activités doivent rester réversibles et ne pas nuire aux fonctions de transport et d'industrie voisines. L'aménagement des berges conserve l'héritage de la Street Art Avenue, parcours artistique qui concourt à la valorisation de cet axe historique du territoire, encore méconnu.

Développer la Trame verte et bleue dans les opérations de construction : les opérations de construction et de réhabilitation, quelle que soit la destination, participent au renforcement de la trame verte et bleue et des continuités écologiques, en lien avec le canal. La conservation et la création de cœurs d'ilots végétalisés au sein des espaces construits est promue. Les arbres existants sur l'espace public et les parcelles privées sont préservés, et de nouvelles plantations sont favorisées. Les opérations prévoient également la désimperméabilisation de sols en faveur d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, par la mise en place d'ouvrages d'infiltration tels que des noues ou des jardins de pluie. Les opérations respectent une marge de recul de 10 mètres par rapport au quai du canal.

➔ Voir **OAP Trame verte et bleue** (document n°3-2-3)

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

