

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°23 SECTEUR DUCLOS – POTERIE A SAINT-DENIS

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 quartier enclavé à la mutation attendue 2

1.2 Contexte environnemental : un risque inondation accentué par une forte
imperméabilisation du secteur 2

1.3 Résumé des enjeux..... 4

2 ORIENTATIONS..... 5

2.1 Offrir une programmation diversifiée et de proximité 5

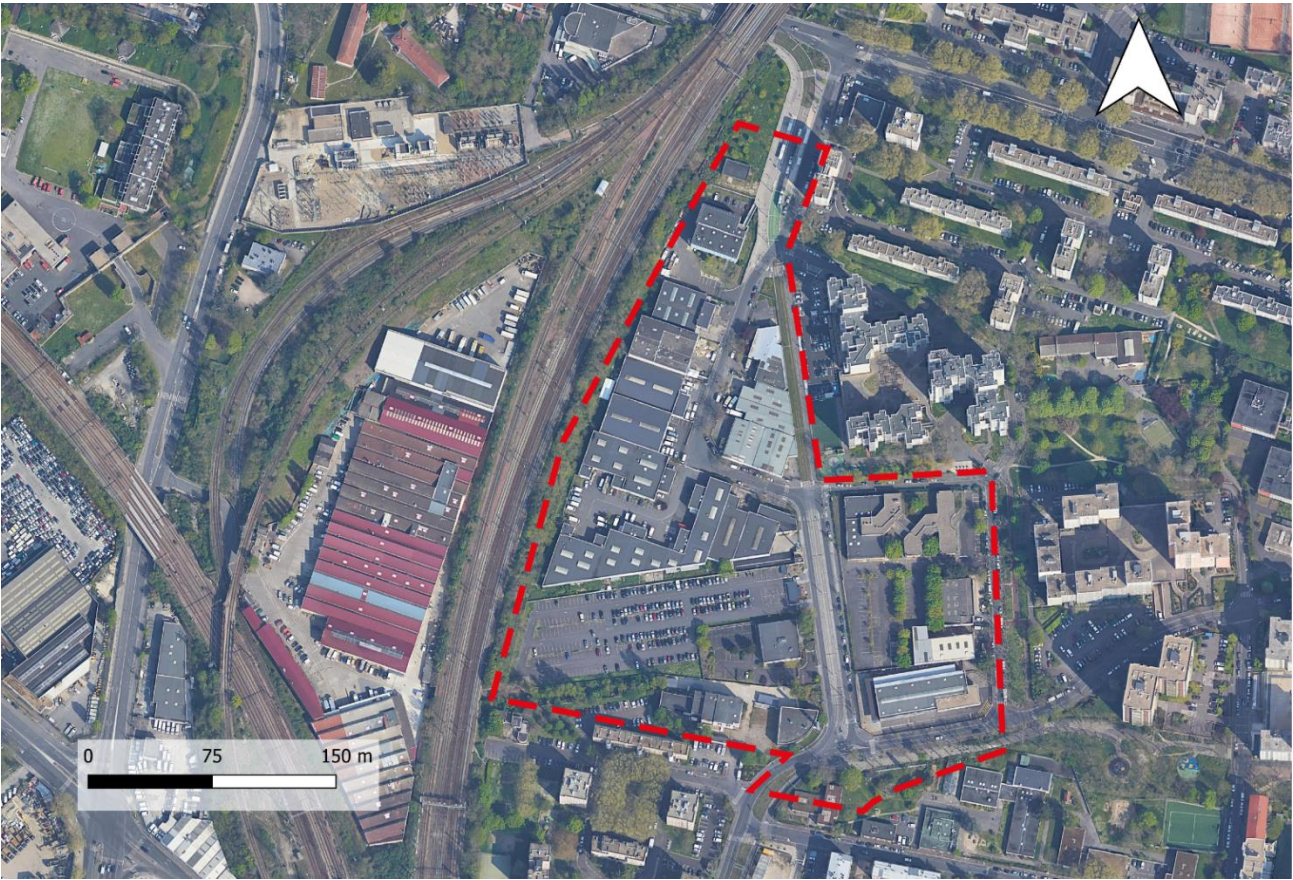
2.2 Développer des formes urbaines en rapport aux espaces publics 5

2.3 Fluidifier et requalifier le maillage viaire 5

2.4 Concevoir une trame d'espace public paysager, résilient et capable de
lutter contre les effets du changement climatique..... 6

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 7

1 CONTEXTE ET ENJEUX



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

1.1 Contexte urbain : un quartier enclavé à la mutation attendue

Le secteur Duclos – Poterie, au nord-ouest de la ville de Saint-Denis, est situé à proximité de deux axes majeurs de circulation routière : la RD621 (ex-RN214) qui relie Epinay-sur-Seine à Stains, et la RD931 (ex-N14) qui permet de relier la gare de Saint-Denis – L’île-Saint-Denis. Cette zone d’environ 55 hectares correspond aux confins nord-ouest du centre-ville de Saint-Denis. Elle est reliée aux pôles de transport du cœur de ville par les rues Maurice Thorez et Pierre Brossolette ainsi que par le tramway T8. À l’ouest, limitée par les voies SNCF, se trouve la zone d’activités économiques Delaunay-Belleville.

Il s’agit d’un site isolé par sa localisation prise en étau par les voies ferrées qui présente de forts enjeux de désenclavement. Néanmoins, il demeure proche d’importantes infrastructures de transport routier. Cet enjeu est renforcé par la mutation attendue des zones d’activités existantes amorcée par le départ des bureaux EDF de l’îlot formé par les rues du Pont Saint-Lazare et Jacques Duclos (îlot Duclos). L’OAP vise à répondre à cet enjeu par l’intensification et la diversification programmatique, la création d’un maillage complémentaire ainsi que le traitement des sols pouvant être sujets à pollutions.

Le site compte plusieurs sites d’animation et d’accompagnement social : la Maison de la Solidarité et la Chaufferie, école de danse de rayonnement national. Ces deux équipements social et culturel sont peu visibles dans un quartier peu doté en équipements de proximité. L’OAP vise à mettre en valeur la Chaufferie et de la Maison de la Solidarité et leurs potentiels projets respectifs de réhabilitation et d’extension à court terme, pouvant inclure un déménagement dans le secteur.

La réflexion sur la programmation sur quartier porte aussi sur les aménités en rez-de-chaussée sur l’axe nord-sud au profit des besoins de proximité et la montée en gamme de la zone d’activités économiques, dont différentes parcelles pourraient être amenées à voir leurs fonctions se transformer, de même que celles de l’îlot Duclos

Par ailleurs, des activités économiques productives et liées à la consommation locale et à l’économie sociale et solidaire émergent dans le secteur telles qu’une AMAP (exploitation maraîchère à échelle locale) ou le circuit-court ANDINE. Le potager partagé Écho des sans mots, dont la production n’est pas vouée à la commercialisation, a également vu le jour dans le quartier.

1.2 Contexte environnemental : un risque inondation accentué par une forte imperméabilisation du secteur

Le secteur constitue une zone largement imperméabilisée et se trouve dans une des zones largement soumise au risque d’inondation. A ce titre, il est en partie couvert par le Plan de prévention des risques d’inondation approuvé le 21 juin 2007. Cette situation favorise une aggravation du risque et des impacts potentiels sur les populations. Le niveau actuel d’imperméabilisation de la zone, notamment lié aux grandes emprises de stationnement et à une faible part de pleine terre, accroît le risque de ruissellement. Les effets sont ici cumulatifs avec le risque de crue et une mauvaise infiltration lors d’intempéries d’ampleur.

Toutefois, l’effet d’îlot de chaleur urbain est modéré sur le secteur en raison de l’absence de population résidente sur la majorité du secteur. En revanche, dans le cadre de l’évolution du quartier, il est nécessaire de développer les espaces verts, de désimperméabiliser les espaces publics, etc. afin de limiter le risque lié à l’effet d’îlot de chaleur urbain. L’ensemble résidentiel à l’est présente des qualités paysagères avec un réseau de mails plantés et de cheminements piétons agréables, à l’image de la rue Jacques Duclos, qu’il convient de préserver.

Le quartier est un secteur clé dans la trame verte et bleue de Plaine Commune puisque situé entièrement dans deux continuités écologiques identifiées :

- la première continuité écologique s’étire depuis La Butte Pinson et s’achève à la Confluence en passant par les jardins familiaux et le cimetière intercommunal des Joncherolles, la cité jardin des Amaryllis et des Camélias, le faisceau ferroviaire et la rue de la Poterie et la Cité Paul Éluard ;
- la seconde part du parc départemental Georges Valbon jusqu’à à la Confluence en passant par la cité du Globe, la cité jardin de Stains, le Clos Saint-Lazare, les Tartres, les écoles Gisèle Halimi et Paul Langevin, de part et d’autre des axes Auguste Poullain et Maurice Thorez, puis par la cité Paul Eluard.

Le site est voisin d’un noyau secondaire de biodiversité (le square Couqueberg) et se superpose à l’ancien lit du ru de la Vieille Mer, ayant fait partie des douves de Saint-Denis, dont les eaux canalisées longent le secteur par la rue Maurice Thorez. Par ailleurs, une espèce classée « rare », l’Orobranche du lierre, a été repérée sur l’îlot Duclos.

Le secteur est concerné par la pollution sonore du fait de la proximité de la voie ferrée et à proximité du périmètre de vigilance en matière de la qualité de l’air afférente à la route nationale RN214.

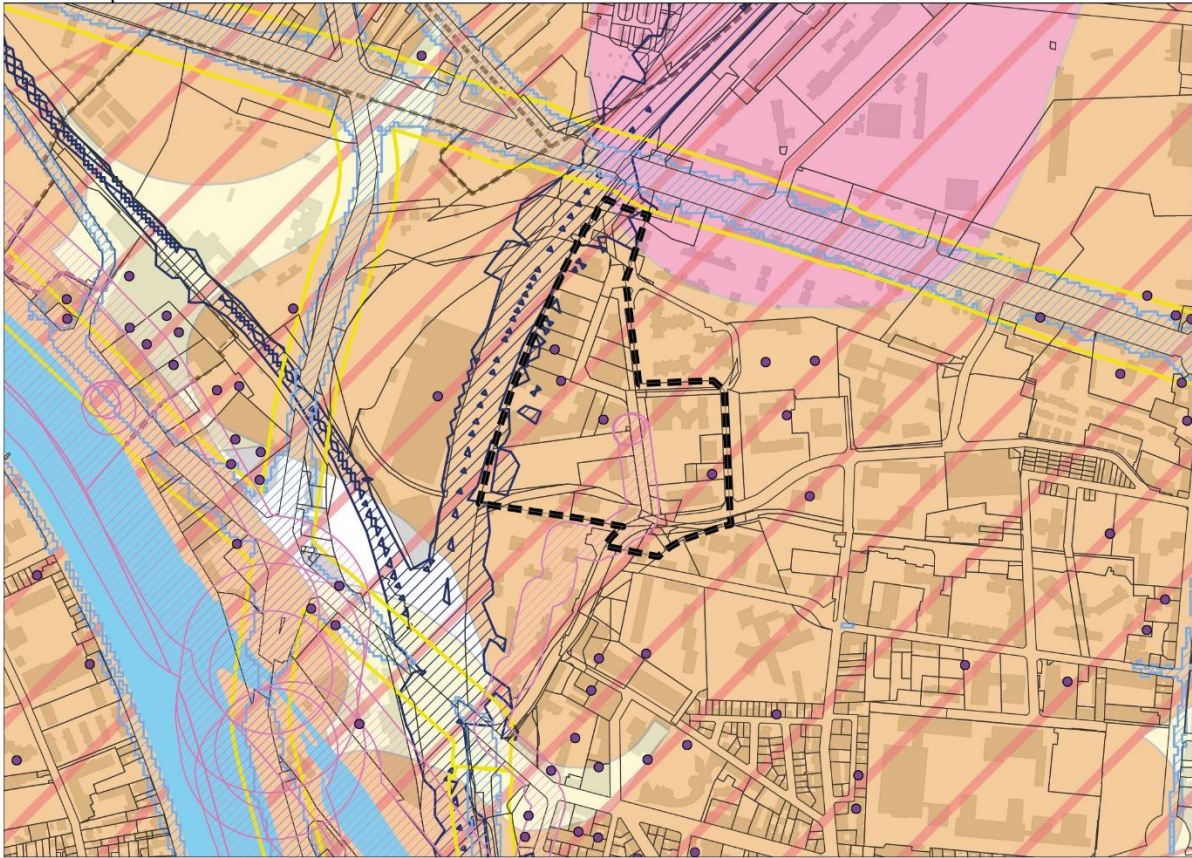
Le secteur se trouve à la jonction entre une zone d’activités aux bâtiments bas et étendus et plusieurs cités d’habitat collectifs, aux densités variables, mais présentant de plus importantes hauteurs et des espaces libres généreux. Plusieurs bâtiments industriels et tertiaires reconvertis ou en attente d’un nouvel usage, représentatifs de ces formes urbaines présentent des qualités patrimoniales, L’ancienne chaufferie (actuelle école de danse) de la cité Paul Eluard voisine est conçue comme cette dernière par l’architecte du logement social d’après-guerre André Lurçat. Par ailleurs, l’ancien bâtiment occupé par EDF puis ENGIE peut aussi faire l’objet d’une réflexion sur sa qualité architecturale dans le cadre d’une opération de réhabilitation et/ou de réemploi de ses éléments structurels.

Une petite partie au sud 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.

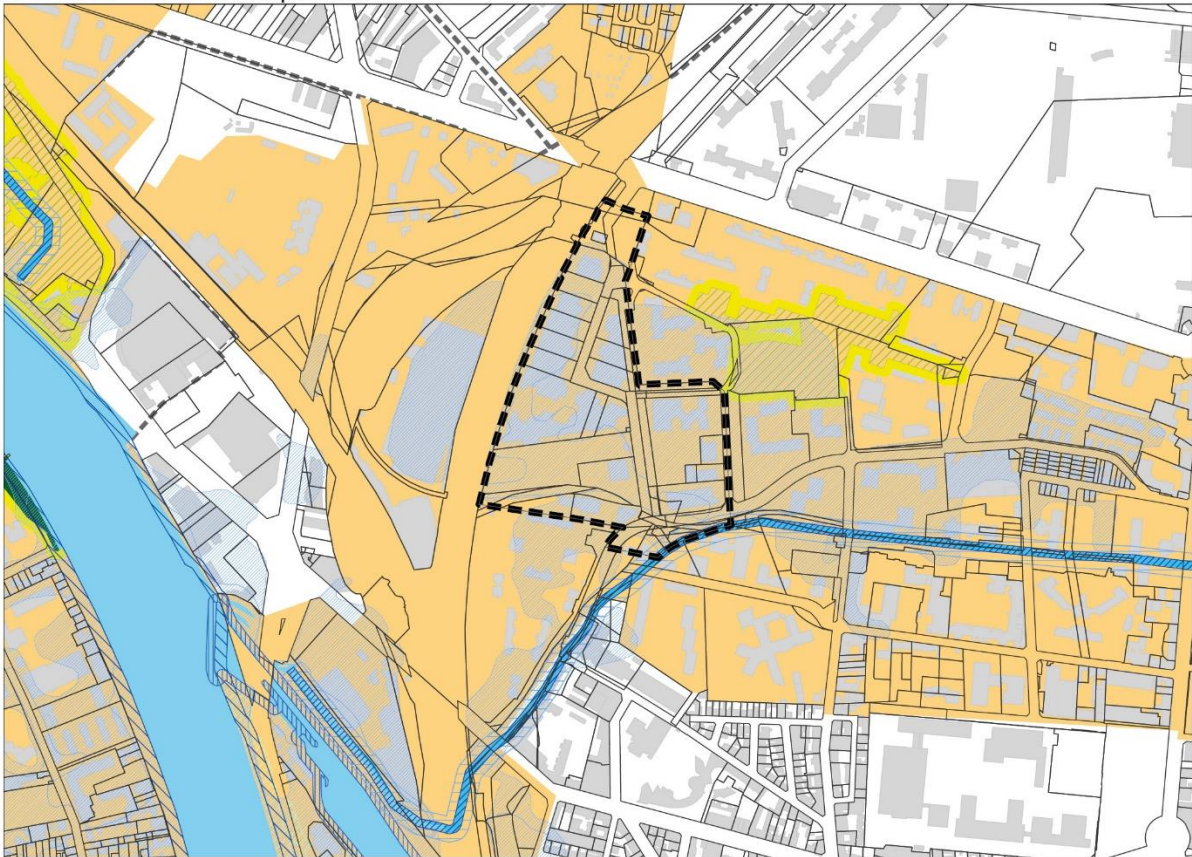
Imperméabilisation	îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Moyen	Moyen	Moyen	Fort	Fort	Fort	Moyen	Fort	Faible

Enjeux environnementaux du site Duclos – Poterie et de ses environs

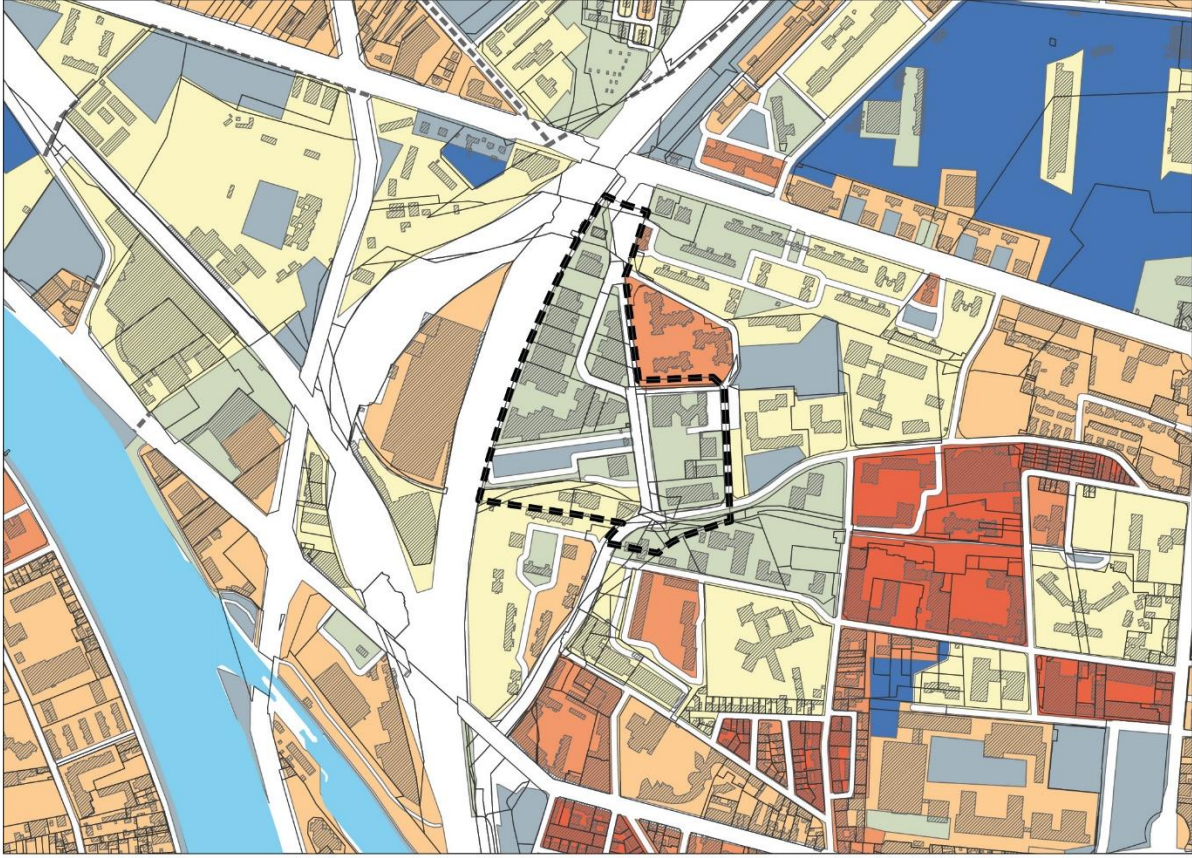
Pollutions présumées ou avérées



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



1.3 Résumé des enjeux

L'îlot Duclos représente une rotule pour fédérer les pièces urbaines du secteur de la rue de la Poterie, juxtaposées aux alentours et faire du quartier un lieu de destination. Pour cela, le site présente plusieurs enjeux à relever :

- porosité du site / maillage viaire ;
- aménités autour du tramway à l'échelle du quartier ;
- mutation de la zone d'activités économiques et nouvelles activités économiques ;
- requalification des équipements existants ;
- qualité paysagère et lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- fonctionnalité écologiques et soutien à la biodiversité ;
- formes urbaines et qualité architecturale ;
- prise en compte des risques naturels et des pollutions.

2 ORIENTATIONS

2.1 Offrir une programmation diversifiée et de proximité

Offrir des programmes de logement sur le site de l'îlot Duclos

Diversifier la programmation de la zone d'activités économiques avec la recherche d'une montée en gamme des activités

La formation liée aux activités existantes ainsi que l'ouverture des activités au quartier via des points de vente locaux (commerces de bouche) seront favorisées pour diversifier les activités de la zone d'activités économiques.

Les surfaces de toitures et de stationnement seront mises à profit pour la production d'énergies renouvelables et de récupération, ou à défaut pour de la végétalisation, conformément au règlement du PLUi.

De nouveaux usages pourront être préfigurés par des initiatives d'urbanisme transitoire.

Développer une offre d'activité de l'économie productive, artisanale et de l'économie sociale solidaire sur la rue de la Poterie en lien avec le tramway

Proposer une programmation mixte d'activité de l'économie productive, d'artisanat et de l'économie sociale solidaire, ainsi que d'espaces ressources pour les particuliers (ateliers partagés) et services de proximité.

Prévoir un ou plusieurs espaces de logistique de proximité

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.).

Conforter les équipements sociaux et culturels et enrichir leur offre au profit des populations du quartiers

Les équipements sociaux et culturels emblématiques du quartier (la Maison de la Solidarité et la Chaufferie) conserveront leur ancrage local, que ce soit à leur emplacement actuel ou à proximité. Ainsi, leur extension ou reconstruction sera envisagée selon les capacités et caractéristiques des bâtiments accueillant actuellement ces équipements. Une programmation complémentaire à leurs activités pourra être envisagée, de même que le développement d'activités alternatives en leur sein ou à proximité directe. Ces équipements seront ouverts sur le quartier et profiteront d'aires de convivialités augmentant leur caractère accueillant.

2.2 Développer des formes urbaines en rapport aux espaces publics

Intensifier la zone d'activités économiques

Au sein de la zone d'activités économiques, les formes urbaines à promouvoir sont la surélévation et des hauteurs de bâtie plus dense que les hauteurs actuelles (R+1). Pour les nouvelles constructions, il est nécessaire de rechercher une optimisation des emprises bâties.

Cela permettra d'adapter l'offre immobilière aux nouveaux modèles économiques : division des locaux surdimensionnés, surélévation.

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

Réhabiliter le bâtiment ENGIE de l'îlot Duclos

La structure du bâtiment sera réemployée et pourra être surélevée jusqu'à R+3 dans le respect du règlement de zone.

➔ Voir **OAP Réhabilitation et construction neuve** (document n°3-2-2)

Prendre en compte le risque inondation dans les nouvelles constructions et nouveaux aménagements

Toute nouvelle construction devra justifier d'une prise en compte du risque inondation par des dispositions constructives et d'aménagement : en adaptant le bâti au risque (surélévation, organisation des fonctionnalités) et création d'espaces submersibles avec un taux important de pleine terre.

Mettre en œuvre les dispositions de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti au titre du PLUi

Au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie le bâtiment de la Chaufferie comme partie un ensemble bâti 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).

2.3 Fluidifier et requalifier le maillage viaire

Requalifier le carrefour comme « entrée de quartier » et améliorer la connexion avec le centre-ville

Améliorer l'aménagement du carrefour afin de permettre une meilleure continuité entre la rue de la Poterie et la rue Maurice Thorez. La reprise du carrefour doit permettre d'apaiser l'ensemble des flux au profit des modes actifs et d'organiser et séparer des flux. Il prendra ainsi la vocation d'entrée de quartier par un traitement paysager de l'espace public, participant à la végétalisation et la mise en valeur de l'espace urbain. Puisque situé sur le cours des anciens rus, le nouveau carrefour donnera une place importante aux dispositifs d'infiltration d'eaux pluviales à l'air libre.

Étendre la desserte du quartier par les modes actifs

Les pistes cyclables existantes à proximité mais qui s'interrompent dans le secteur seront reliées (notamment celles de l'avenue de la République et des rues Gaston Philippe et Gaston Dourdin). De plus, des cheminements piétons permettant un circuit reliant les équipements (Chaufferie et Maison de la Solidarité) et traversant l'espace paysager de l'îlot Duclos seront percés. La promenade autour de la Chaufferie sera paysagée.

Réduire les emprises de stationnement en surface en proposant un espace mutualisé et réaliser des ombrières productrices d'énergie renouvelable

Les emprises de stationnement doivent être raisonnées et correspondre aux réels besoins afin de limiter la place de la voiture. Dans le cas où le stationnement à ciel ouvert est justifié alors il est nécessaire de tendre au maximum vers un revêtement perméable, conformément au règlement du PLUi. La surface du parc de stationnement rue de la Poterie sera rationalisée en mettant en œuvre une mutualisation des places de stationnement à destination des différents usagers (travailleurs et visiteurs) des secteurs d'activités voisins. Cette évolution sera en lien avec la requalification de la zone d'activités économiques.

➔ Voir **OAP Grands axes et espace public** (document n°3-2-6)

2.4 Concevoir une trame d'espace public paysager, résilient et capable de lutter contre les effets du changement climatique

Renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques

Les aménagements d'espace public participent à relier renforcer la continuité écologique dans lequel le secteur est situé et qui se prolonge d'est en ouest, autour du cours des anciens rus. Ils participent à assurer une continuité végétale et des sols naturels par la désimperméabilisation, la végétalisation et la plantation d'arbres de manière à permettre à la biodiversité de s'étendre en continu d'est en ouest. Sera tenu compte en particulier de la proximité du noyau secondaire de biodiversité du square Couqueberg au nord-est, mais également d'espaces végétalisés proches tels que le talus du chemin de fer à l'ouest et le mail Gaston Dourdin au sud.

Au sud, là où les enjeux de continuité aquatiques sont plus importants, du fait de la proximité des anciens lits de la Vieille Mer et du Rouillon (douve de Saint-Denis), un accent sera mis sur la création de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, tels que des noues, jardins de pluies, qui s'insèrent dans les espaces de pleine terre.

Ces aménagements relient, s'additionnent et complètent les projets d'aménagement d'espaces de pleine terre et végétalisés ciblés, décrits ci-après.

Désimperméabiliser et renaturer les surfaces minérales faisant l'objet d'aménagements

Les espaces publics nouvellement créés dans la zone d'activités économiques ainsi que les espaces interstitiels comme les limites parcellaires et les cours, seront désimperméabilisés et végétalisés, notamment par la réduction de surface de stationnement et de la mise en retrait des constructions rue de la Poterie.

Les places de stationnement à ciel ouvert restantes seront rendues perméables ou du moins semi-perméables. Les espaces végétalisés des poches de stationnement seront augmentés, reposant au maximum sur des espaces de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les pollutions dues aux activités passées seront étudiées et traitées en conséquence, ainsi des opérations de phytoremédiation (dépollution par l'effet de végétaux adaptés) pourront être justifiées.

Rafrâchir et végétaliser l'îlot Duclos en proposant un végétation multi-strate en pleine terre

L'îlot Duclos est très minéral et son réaménagement doit permettre de désimperméabiliser un maximum de surface et de recréer de la pleine terre, sous la forme d'un cœur d'îlot végétalisé. Les aménagements tendront à maximiser la part de surface de pleine terre sur l'îlot. La végétation y sera renforcée par plusieurs strates de végétation et des plantations d'arbres, afin de créer un îlot de fraîcheur ombragé au cœur du quartier. Les espèces présentes y seront préservées, avec une attention à l'espèce « rare » repérée sur le site. Ces espaces seront dotés de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.

Rafrâchir et améliorer les qualités paysagères des voies

L'ensemble des aménagements de voies (carrossables et modes actifs) prendront une dimension paysagère en augmentant la végétalisation aux abords des voies. Les surfaces désimperméabilisées et les plantations d'arbres seront maximisées afin de procéder au rafraîchissement de l'espace public et ainsi à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Pour assurer un rafraîchissement par l'apport d'ombre, du mobilier urbain adapté pourra être mis en œuvre lorsque la plantation n'est pas pertinente. Les abords de voirie dont les surfaces de stationnement sur voirie seront désimperméabilisées et végétalisées.

Ce traitement paysager participe de fait au renforcement des continuités écologiques d'est en ouest entre la Seine et le square Couqueberg.

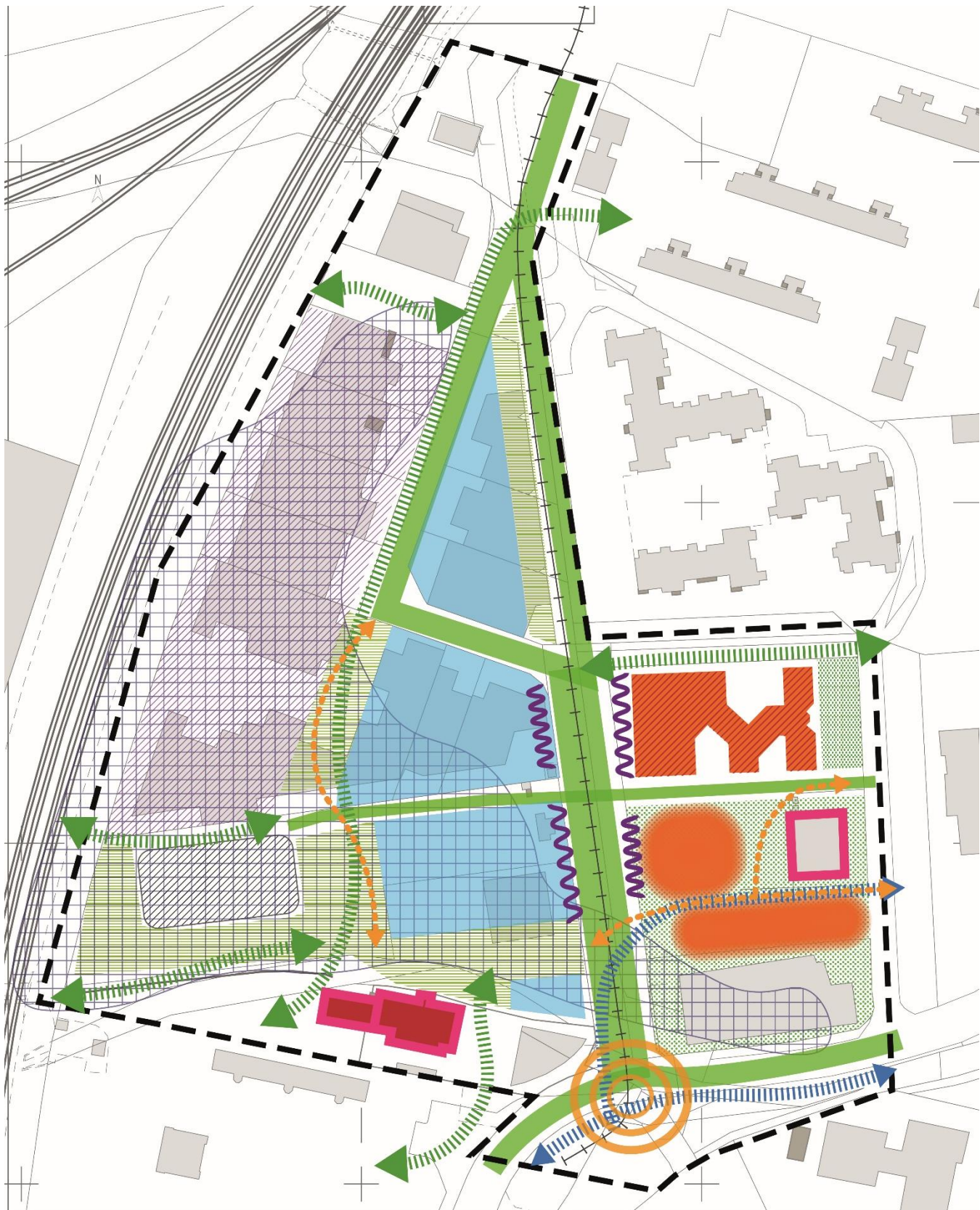
Dans le sud du secteur, proche du cours des anciens rus, des noues et d'autres dispositifs aériens d'infiltration des eaux pluviales seront prévus lors des aménagements de l'espace public.

La rue de la Poterie et la rue Maurice Thorez sont identifiées comme des parcours frais au Plan de Végétalisation et de rafraîchissement. Les plantations d'arbres y seront renforcées pour atteindre une canopée maximale.

Aménager des espaces publics accueillants, agréables et facteurs de vie sociale

L'implantation d'aménagements ludiques et-sportifs sera favorisée sur l'ensemble des espaces publics adaptés nouvellement créés.

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



- Contexte**
- Parcours du tramway T8
- Offrir une programmation diversifiée et de proximité**
- Développer des programmes de logements

Développer un offre d'activités et de commerces de proximité en rez-de-chaussée

Développer une offre d'activité de l'économie productive, artisanale et de l'économie sociale et solidaire

Conforter la présence dans le quartier (sur site ou à proximité) des structures sociales et culturelles emblématiques (Maison de la Solidarité, la Chaufferie)
- Développer des formes urbaines en rapport aux espaces publics**
- Améliorer la qualité urbaine de la ZAE par une densification des activités, en permettant la désimperméabilisation et végétalisation d'une partie espaces libres

Réhabiliter le bâti existant

Préserver / mettre en valeur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une fiche patrimoine au PLUi
- Fluidifier et requalifier le maillage viaire**
- Renforcer les traversées pour les modes de déplacement actif

Requalifier le carrefour comme entrée de quartier et améliorer la connexion avec le centre-ville de Saint-Denis

Réduire l'emprise du stationnement en surface en proposant un espace de stationnement mutualisé et réaliser des ombrières productrice d'énergie renouvelable
- Concevoir une trame d'espace public paysager, résilient et capable de lutter contre les effets du changement climatique**
- Renforcer les continuités écologiques par la végétalisation et la reconstitution des sols

Renforcer les continuités écologiques par la création et confortation de zones humides

Rafrâichir l'îlot en désimperméabilisant et végétalisant une partie de ses surfaces

Assurer la désimperméabilisation et la renaturation des surfaces minérales

Rafrâichir et améliorer la qualité paysagère des voies

Prévenir le risque inondation au moyen des aménagements antérieurs en assurant la perméabilité des sols