

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## OAP SECTORIELLE N°2

### > SECTEUR DU FORT À AUBERVILLIERS

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONTEXTE ET ENJEUX .....</b>	<b>3</b>
1.1	Un projet au rayonnement territorial .....	3
1.2	Environnement du site.....	3
<b>2</b>	<b>ORIENTATIONS.....</b>	<b>5</b>
2.1	Aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort .....	5
2.2	Créer un quartier mixte et équipé à l'identité affirmée.....	6
2.3	Organiser les mobilités et encourager les modes de déplacement actif .....	6
2.4	Schéma des orientations d'aménagement et de programmation du secteur .....	7





# 1 CONTEXTE ET ENJEUX



Fort d'Aubervilliers, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

0 100 200 300 400 500

## 1.1 Un projet au rayonnement territorial

La ZAC Fort d'Aubervilliers, ZAC d'Etat, s'étend sur 36 hectares dont 33 hectares sur la commune d'Aubervilliers et 3 hectares sur celle de Pantin. Il s'agit d'un ancien fort militaire érigé en 1830. Grand Paris Aménagement est le propriétaire de 25 hectares et est l'aménageur du fort. Le site présente une opportunité de rayonnement à l'échelle du Nord Est parisien et de la Seine-Saint-Denis.

Le projet de ZAC vise à accueillir principalement un nouvel écoquartier mixte à dominante résidentielle et à désenclaver le site en renforçant son insertion urbaine et son rayonnement à plusieurs échelles :

- Le quartier constituera une nouvelle centralité en bordure des communes d'Aubervilliers, la Courneuve et Pantin, et en lien avec les opérations de renouvellement urbain en cours à proximité du site. Il est inscrit dans la dynamique de requalification de l'ex RN2 (RD932) en cours et renforcera la coopération entre les territoires communaux et intercommunaux.

- Le secteur bénéficie de moteur de développement métropolitain important avec son inscription dans le projet du Grand Paris Express (arrivée de la ligne 15 en complément de l'arrêt de la ligne 7 et du pôle multimodal existant) et l'équipement nautique prévu sur site qui accueillera les entrainements des Jeux Olympiques et Paralympique en 2024.

Le projet du Fort s'inscrit dans l'effort régional en termes d'écologie et de qualité environnementale des constructions et il contribue fortement à la production francilienne de logement en prévoyant la création de plus 1 800 logements et hébergements aux termes de l'opération. A l'échelle communale, ce secteur d'aménagement représente plus de 50 % de la production prévisionnelle de logement à l'horizon 2030 dans les périmètres de projets. Ce projet vise aussi à développer un nouveau pôle d'échanges et de rencontres à l'échelle du quartier, des communes d'Aubervilliers et de Pantin et de leurs intercommunalités respectives, Plaine Commune et Est Ensemble. Le projet met ainsi l'accent sur l'aménagement des transports, notamment des modes de déplacement actif, d'espaces publics et d'équipements innovants.

Il s'appuie notamment sur la concertation et la participation citoyenne afin de permettre l'appropriation locale et le partage du lieu par les habitants et les usagers. La démarche s'appuiera sur des dispositifs de préfiguration ou d'urbanisme transitoire, en s'appuyant sur les ressources culturelles et artistiques présentes sur site (notamment le théâtre équestre, Zingaro) afin d'en définir et d'en stabiliser la dimension collective et culturelle.

Enfin, il s'agit d'utiliser le patrimoine architectural et naturel du site et d'insister sur son aspect environnemental et paysager dans une démarche de développement durable (le fossé comme espace vert de promenade, les jardins familiaux et la couronne boisée à préserver et mettre en valeur, la gestion de l'eau et la protection des zones humides, les risques naturels et liés à l'histoire du site, les nuisances liées aux transports...).

Le projet est divisé en trois tranches opérationnelles (secteurs) :

- Jean Jaurès et Zingaro
- Pôle gare et Cœur du Fort
- Tours des Gendarmes

Aujourd'hui, les grandes orientations sont définies sur l'ensemble du site mais l'aménagement est seulement programmé sur les tranches 1 et 2 du projet (2022-2025) représentant 20 hectares de terrain au total. La piscine devra être livrée en prévision des Jeux Olympiques de Paris de 2024.

## 1.2 Environnement du site

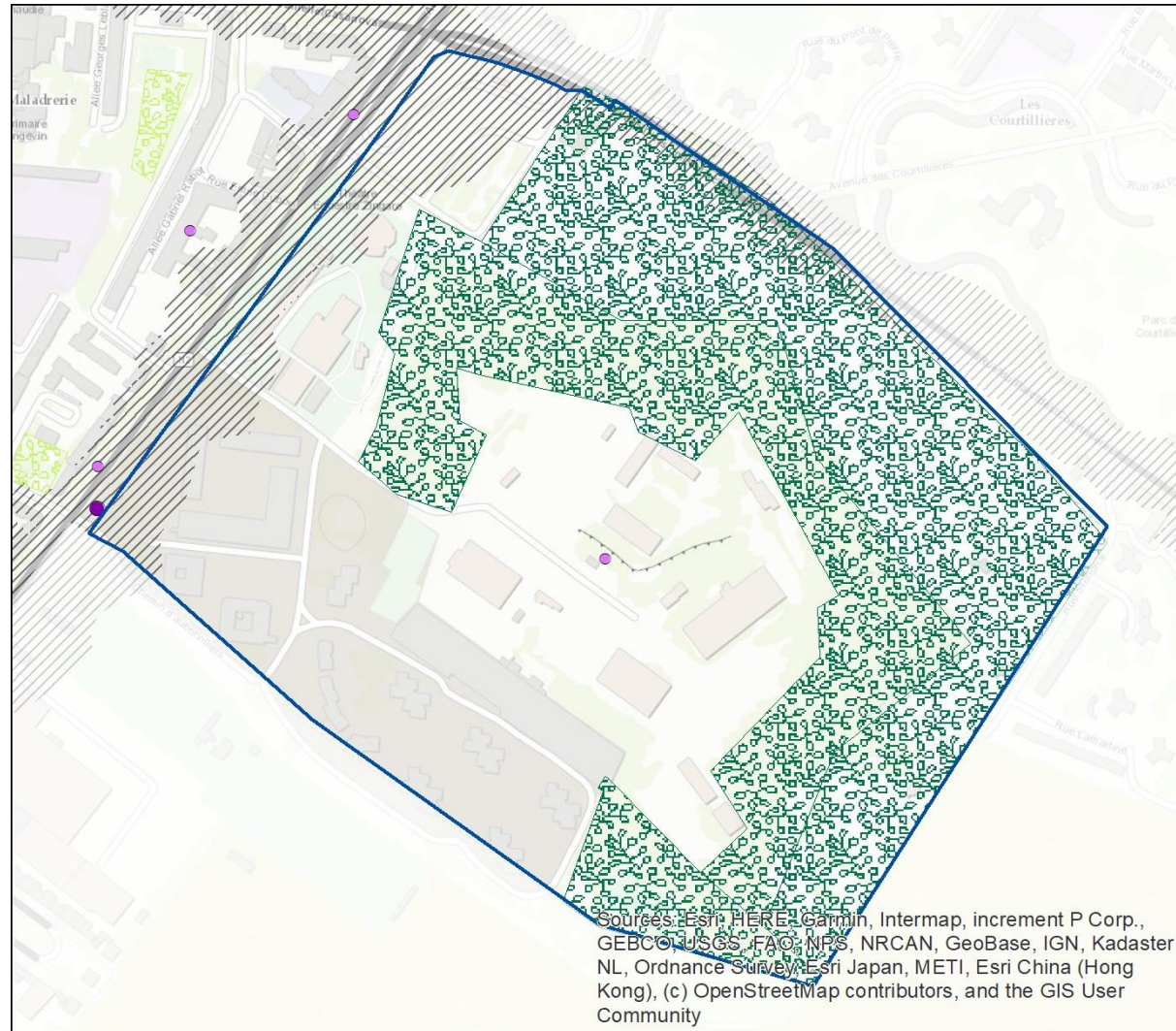
Ce secteur de 33,2 ha est occupé par un ancien fort construit dans les années 1840. Suite au déclassement du fort, il a été en partie occupé par une caserne de gendarmerie mobile et par des activités potentiellement polluantes (fourrière, casse automobile, mécanique « sauvage »...). Les fossés se sont enrichis, accueillant une des rares zones humides du territoire et devenant un noyau primaire de la trame écologique locale reliant le canal au cimetière de Pantin. Cette continuité est notamment avérée pour des oiseaux comme l'Épervier d'Europe et le Faucon crécerelle. Les glacis sont occupés à l'Ouest par le cirque Zingaro (le long de la RN 2) et au Nord et à l'Est par des jardins familiaux.

Le secteur est destiné à l'aménagement d'un écoquartier (ZAC en cours).

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Énergie	Espèces	TVB	Risques	Pollutions	Nuisances
Fort	Fort	Faible	Fort	Fort	Faible	Fort	Faible

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Fort d'Aubervilliers ».





- |                     |                                    |                             |                          |
|---------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>PPRI (aléas)</b> | /// Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A) | <b>Trame verte et bleue</b> | <b>Réseau de chaleur</b> |
| Très fort           | ● Site BASOL                       | ● Noyau primaire            | ● Chaufferie             |
| Fort                | ● Site BASIAS                      | ● Noyau secondaire          | ● Sous-station           |
| Autres              | ● Zone humide effective            | ● Zone relai                | — Réseau de distribution |

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Fort d'Aubervilliers ».

## 2 ORIENTATIONS

### 2.1 Aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort

**Respecter la structure paysagère du site** : le fort constitue un paysage naturel particulier qui sera préservé. Ainsi, la couronne boisée autour du fort sera maintenue et les jardins familiaux seront mis en valeur. L'objectif de maintenir leur caractère cultivé s'inscrit plus globalement dans la stratégie territoriale de développement de l'agriculture urbaine. Ainsi les surfaces de jardins familiaux impactées par le projet devront être reconstituées dans le périmètre de la ZAC, hormis celles liées aux aménagements nécessaires à la réalisation de la gare du Grand Paris Express. Une promenade paysagère sera aménagée dans les 2 hectares de douves ainsi qu'une coulée verte autour des murailles.

**Végétaliser les espaces publics et développer la dimension écologique des aménagements** : les espaces publics seront végétalisés et permettront le renforcement des continuités écologiques existantes par des dispositifs et des aménagements tels que des noues humides et végétalisées, des couronnes arborées en continuités, la stratification de la végétation, etc. Les espèces invasives sont proscrites et la gestion et l'entretien sera adaptée à la préservation des espèces sauvages. Une attention spécifique sera portée à la préservation et la valorisation des zones humides présentes sur site.

**Conserver l'héritage du patrimoine bâti du site** : des éléments bâtis patrimoniaux sont à conserver et à mettre en valeur, notamment les remparts, casemates, bastions du fort ainsi que les deux grandes halles et la porte au nord du parking des gendarmes. Enfin, les bâtiments du site de Zingaro font partie du *patrimoine bâti à protéger*.

**Préserver la biodiversité et réaliser un espace vert central en pleine terre** : la biodiversité présente sur le site sera préservée notamment au travers d'une continuité écologique à développer entre le fort et le canal, de même que vers le cimetière de Pantin. Il est nécessaire de prévoir des formes urbaines économes en espaces libres et de garantir une mosaïque d'espaces verts au sein du site. Également, un espace vert central sera aménagé en pleine terre ainsi qu'un parc dans les douves dont une partie sera inaccessible au public afin de préserver la biodiversité (tranche 2). Une attention particulière sera portée à la préservation des continuités écologiques existantes.

**Favoriser une gestion écologique des ressources** : le nouveau quartier du fort se basera sur des principes d'écologie urbaine, de respect de l'environnement et de gestion durable des ressources naturelles. Le site sera raccordé au réseau de chaleur de la ville d'Aubervilliers. Après remise en état environnemental des sols, le site pourra gérer naturellement et à ciel ouvert les eaux pluviales. La perméabilité des sols sera assurée par une végétation importante (jardins, parcs, cœurs d'îlots végétalisés...) ainsi que par un traitement perméable des sols. Les eaux de pluie pourront être récupérées pour servir à l'arrosage des espaces verts ou infiltrées dans des noues végétalisées.

**Atteindre les objectifs de performances environnementale et énergétique** : l'ensemble de la tranche 1 est concernée par des objectifs de performances environnementale et énergétique inscrits dans les fiches de lots de l'opération. Celle-ci est certifiée NF Habitat HQETM.

En termes de performance énergétique et de limitation des gaz à effets de serre, l'opération a pour référentiel le « Label Energie Carbone » (niveau E2 C2).

Enfin, une opération pilote « Bas Carbone » est lancée permettant la construction de bâtiments biosourcés, avec comme référentiel le « Label Bâtiment Biosourcé » (niveau 1 pour tous les lots dont un lot par opérateur jusqu'au niveau 2 ou 3) ou le « Label BBCA » (niveau au choix de l'opérateur).

**Traiter spécifiquement la pollution des sols** : Du fait de l'usage militaire du Fort d'Aubervilliers, une très grande vigilance sera portée à l'état et à la qualité des sols, et le cas échéant, à leur dépollution, afin de garantir la santé de l'ensemble des populations.

## 2.2 Créer un quartier mixte et équipé à l'identité affirmée

**Renforcer l'identité du fort et son rayonnement intercommunal** : le projet permettra de renforcer les coopérations et les liens communaux et intercommunaux. C'est un lieu avec une identité forte qui deviendra un lieu fédérateur pour le territoire de Plaine Commune et plus largement pour le Grand Paris. Le fort d'Aubervilliers sera un lieu de rencontre, d'échange et de cohésion sociale.

**Favoriser une mixité fonctionnelle et générationnelle** : les tranches 1 et 2 (T1 et T2) du projet prévoient la construction de 1800 logements (dont 40% au moins de logements sociaux), de commerces et de services. Les logements sociaux réalisés seront répartis sur l'ensemble du site et mêlés aux autres typologies. 900 logements familiaux seront créés au cours de la première tranche (T1), avec un pôle commercial et d'activité de 6500m<sup>2</sup>, une crèche, une école et un jardin public dans l'amorce de l'aménagement prochain d'un grand parc public. Au cours de la deuxième tranche (T2), la moitié de logements restante sera réalisée en respectant l'objectif de conserver le cœur de fort aéré. La totalité des logements sur ces deux premières tranches de projet seront accessibles à un éventail large et varié de la population : accession, location, social, résidences, et correspondre aux besoins de la population.

La tranche 3 (T3), sur le secteur des Tours des Gendarmes, devra à terme s'insérer au mieux dans l'esprit urbain de ce projet, en proposant une forte ambition écologique, en proposant une programmation aussi mixte que possible et en cohérence avec les tranches 1 et 2. La programmation devra à la fois répondre aux besoins locaux et aux enjeux métropolitains. La réhabilitation ou la démolition des tours des gendarmes prendront en compte l'histoire et l'aspect patrimonial du bâti.

**Promouvoir les activités et les usages en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création** : Une place privilégiée sera accordée aux activités artistiques, en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création, avec le maintien des artistes occupant les bastions et casemates du Fort, et le théâtre équestre Zingaro sera conservé. Des aires de jeux pour les habitants et à proximité des équipements scolaires sont créées. Les autres activités seront principalement dédiées à la culture et à la création. Elles représenteront une surface d'environ 40 000m<sup>2</sup>.

**Renforcer l'accès aux équipements sportifs et de loisirs** : Enfin, dans la tranche 2 du projet, une piscine à dimension olympique sera aménagée. Le centre nautique devra bénéficier d'un parvis généreux orienté vers l'ex-RN2, inscrit dans la continuité de celui de la gare et permettant de dégager des cônes de vue sur le centre nautique depuis l'ex RN2.

## 2.3 Organiser les mobilités et encourager les modes de déplacement actif

**Tisser un maillage dédié aux circulations douces** : une attention particulière sera apportée à l'aménagement de liaisons et des cheminements dédiés aux modes de déplacement actif (pistes piétonnes et cyclables). Ces circulations seront interconnectées et desserviront les différents secteurs du fort. Les voies publiques seront végétalisées dans leur emprise.

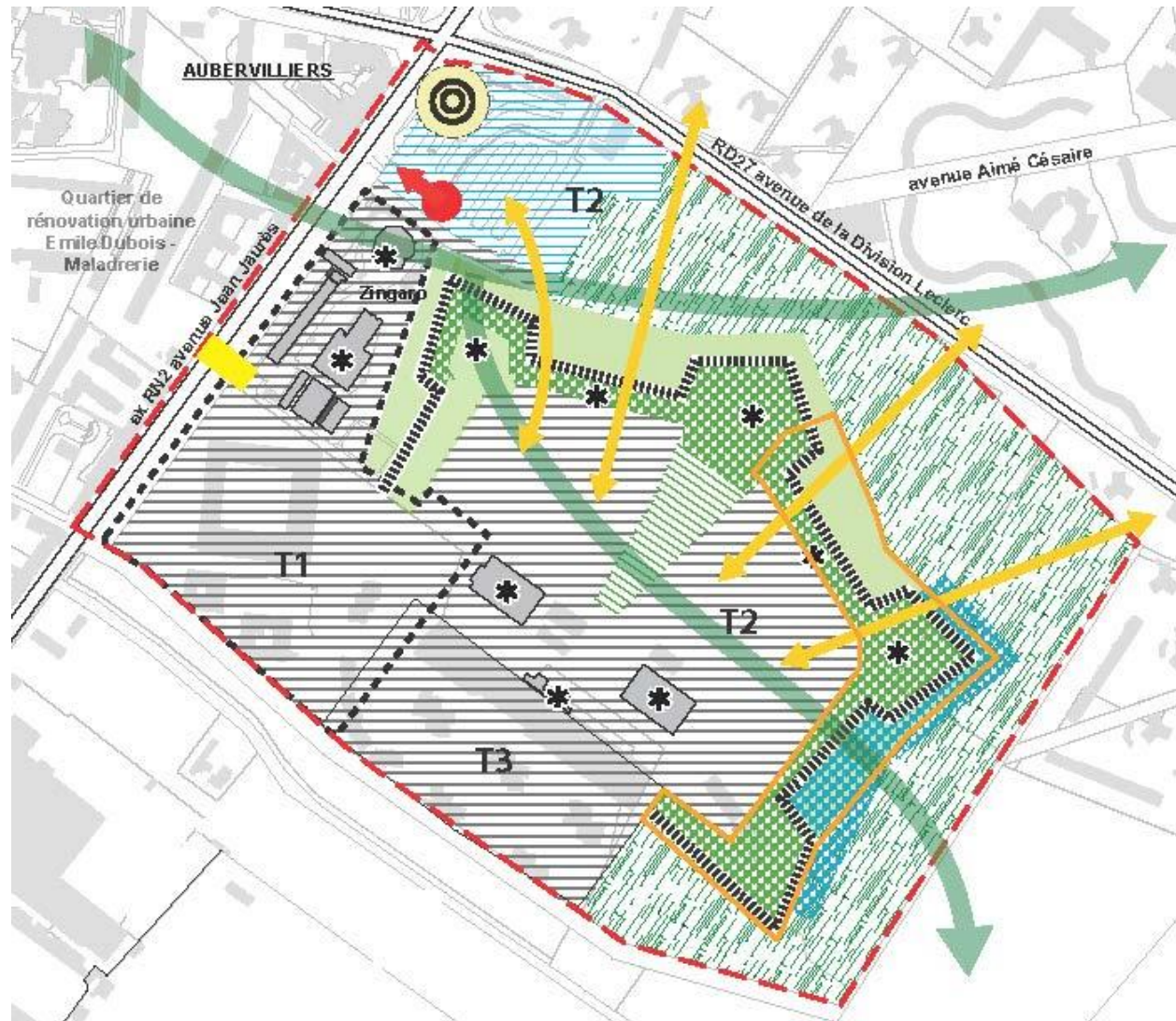
Plus spécifiquement, des liaisons douces entre la tranche 1 et la gare seront créées ainsi qu'entre la tranche 2 et la RD27 au travers des jardins familiaux. Une piste cyclable principale longera les deux avenues (Jean Jaurès et la Division Leclerc).

**Reconnecter le fort avec la ville** : un nouveau maillage permettra de reconnecter le fort à la ville et de le désenclaver. L'ex RN2 sera requalifiée en boulevard urbain permettant une meilleure insertion du site dans son environnement pour une visibilité améliorée au sein du Nord-Est métropolitain. L'aménagement d'un plateau-ralentisseur permettra de connecter le Fort au quartier Emile Dubois Maladrerie et de créer une perspective visuelle faisant lien entre les deux quartiers.

**Intégrer le nouveau pôle de transport intermodal autour de la gare GPE** : ce nouveau pôle fait partie de la tranche 2 du projet. Il accueillera la future gare du Grand Paris Express et son pôle intermodal qui fera entre 2000m<sup>2</sup> et 7000m<sup>2</sup> de surface en complément du parvis de la gare. Ce dernier sera généreux pour assurer la qualité urbaine du secteur. La gare sera interconnectée aux transports en communs existants. Ce nouveau pôle intermodal permettra de desservir efficacement les logements situés aux alentours du fort.



## 2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation du secteur



### OAP - Fort d'Aubervilliers

#### ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Création de liaison douce
- Création d'un plateau ralentisseur
- Gare SGP et pôle intermodal
- Place ou parvis structurant

#### ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Continuité écologique fort/canal
- Reconstitution ou maintien des jardins familiaux
- Maintien du cordon boisé et des espaces verts de pleine terre
- Sanctuarisation d'un espace vert central en pleine terre
- Préservation des zones humides
- Aménagement d'un parc

#### PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Développement d'un secteur à vocation d'activité économique, création de transports collectifs et développement d'espaces publics animés et d'activités de loisirs
- Secteur constructible
- Piscine à dimension olympique adressée sur l'ex RN2
- Protection du patrimoine bâti et végétal
- Mise en valeur des remparts du fort
- Bâti existant à préserver
- Espace sanctuarisé
- Secteur de la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL)

#### ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Voie majeure

Schéma d'OAP