

Dossier de création

Octobre 2025

ZAC Cordon / Vieux-Saint-Ouen

Saint-Ouen-sur-Seine (93)

Liste des pièces

Le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune a délibéré le 18 octobre 2022 pour acter l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) bi-site comprenant les quartiers du Vieux-Saint-Ouen et de Cordon La Motte Taupin.

Conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création comprend :

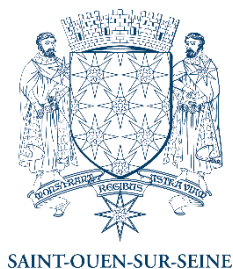
A – Le rapport de présentation

B – Le plan de situation

C – Le plan de délimitation du périmètre en ZAC

D – Le régime au regard de la taxe d'aménagement

E – L'étude d'impact et ses annexes.



Dossier de création

A – Rapport de présentation

ZAC Cordon / Vieux-Saint-Ouen

Saint-Ouen-sur-Seine (93)





TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 - Objet et justification de l'opération	6
1.1 Contexte du projet d'aménagement	6
Périmètre de la Zac	9
Identité du demandeur	10
1.2 Le site et l'environnement des quartiers du Vieux-Saint-Ouen et de Cordon	11
1.3 Les principaux enjeux et objectifs du projet	15
PARTIE 2 – Description de l'état du site et de son environnement	17
2.1 Le milieu physique	17
Topographie et géologie	17
Risques naturels liés au sol et au sous-sol	17
Eau et milieux aquatiques	17
Eaux souterraines	18
2.2 Le milieu naturel	18
La trame verte régionale	18
La Trame verte et bleu de Plaine Commune (PLUi)	18
2.3 Contexte urbain et paysager	19
Occupation des sols	19
Milieu urbain	20
Organisation des déplacements	21
Réseau viaire	21

Transports en commun	22
Modes actifs	23
Réseaux	25
Les commerces, l'activité et les équipements publics	25
Le paysage et le patrimoine	27
Enjeux Faune-Flore Habitat	28
2.4 La santé et le cadre de vie	29
Nuisances sonores	29
Pollution atmosphérique	31
Vulnérabilité au changement climatique et îlots de chaleur urbain	32
PARTIE 3 - Programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	34
3.1 Programmation par catégorie – Quartier Vieux-Saint-Ouen	34
Démolitions	34
Espaces publics	34
Transports et mobilités	34
Commerces	35
Construction neuve de logements	35
Programmation du NPNRU hors ZAC	35
3.2 Programmation par catégorie – Quartier Cordon La Motte Taupin ...	37
Démolitions	37
Espaces publics	37

Transports et mobilités.....	38
Commerces.....	38
Construction neuve de logements.....	38
Programmation du NPNRU hors Zac.....	38
3.3 Programmation par catégorie – Ensemble de la Zac.....	40
3.4. Programme prévisionnel des constructions à édifier.....	41
PARTIE 4 - Raisons pour lesquelles, en regard des dispositifs d'urbanismes en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu ..	41
4.1 Dispositions d'urbanisme en vigueur	41
Le PLUi de Plaine Commune.....	41
Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielle.....	41
Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)	42
Le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental)	43
SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la métropole du Grand Paris	44
4.3 Insertion dans l'environnement.....	44
Insertion urbaine et paysagère.....	44
Trame viaire et mobilités	46
La prise en compte des enjeux Faune-Flore	47
Ambitions environnementales du projet.....	47

PARTIE 1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1 Contexte du projet d'aménagement

Contexte urbain à l'échelle de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

La ville de Saint-Ouen-sur-Seine compte environ 50 700 habitants. Située au cœur de la métropole du Grand Paris, en étroite connexion avec Paris, le bord de Seine, Saint-Denis et les Hauts-de-Seine, la ville se présente comme un territoire métropolitain de premier plan.

En raison de sa situation géographique, Saint-Ouen-sur-Seine a constitué un territoire industriel important à partir du XIXème siècle. Avec la désindustrialisation, le territoire audonien hérite aujourd'hui d'un paysage fortement marqué par les infrastructures routières et ferroviaires, les grands services urbains (CPCU, SYCTOM, Puces de Saint-Ouen, cimetière parisien, etc.) et d'anciens sites industriels mutables.

Le territoire audonien est irrigué par trois axes routiers départementaux majeurs directement liés à Paris : le boulevard Victor Hugo (D410), l'avenue Gabriel Péri (D111) et l'avenue Michelet (D14). Le premier relie les deux gares Clichy Saint-Ouen (M14 et RER C) et Mairie de Saint-Ouen (M13 et M14) en passant par le quartier des Docks et le centre-ville pour rejoindre le futur hub du Grand Paris Express de Saint-Denis Pleyel.

Ces trois rues départementales sont des atouts en termes de liaisons mais constituent aujourd'hui des coupures urbaines entre les différents quartiers à atténuer dans le cadre de leur requalification.

Avec la mise en service de la ligne 14 depuis fin 2020, le prolongement Pleyel en 2024 et la convergence à Saint-Denis Pleyel de nouvelles lignes du réseau Grand Paris Express, n°15 (rocade), 16 (Saint-Denis – Noisy le Grand) et 17 (Saint-Denis – Roissy Charles de Gaulle – Le Mesnil Amelot) à horizon 2030,

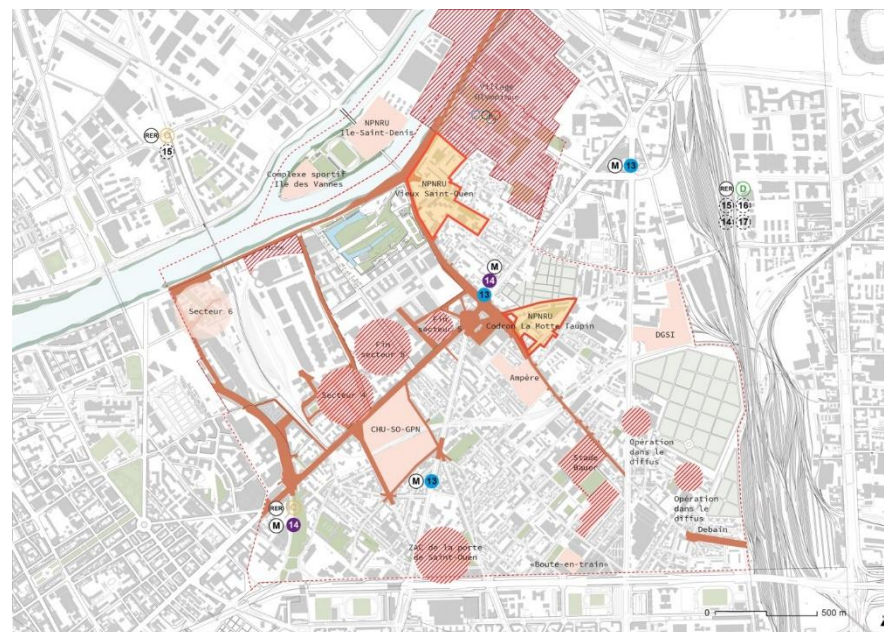
Saint-Ouen-sur-Seine va bénéficier, et bénéficie déjà d'une excellente desserte en transports en communs lourds.

Forte d'une situation urbaine et d'une desserte favorables, la ville connaît un essor démographique très important (10 000 habitant·e·s supplémentaires en moins de 10 ans – 65 000 habitants à l'horizon 2030). Elle profite ainsi d'une intense dynamique de développement urbain incarnée par de très nombreux projets immobiliers dans le diffus et par plusieurs projets urbains d'envergure :

- La ZAC de l'écoquartier des Docks, dont la majorité du périmètre est concédé à Séquano par la Métropole du Grand Paris, s'étend sur 100 ha en bord de Seine, soit un quart de la superficie du territoire communal, et accueillera plus de 7000 nouveaux logements et environ 2 000 logements en résidences universitaires à horizon 2030 ainsi que 250 000 m² de bureaux, environ 58 000 m² de commerces/activités, ainsi que de nouveaux espaces publics majeurs et de nombreux équipements ;
- Le campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris-Nord (CHUSOGPN) s'implante en plein cœur de Saint-Ouen-sur-Seine en face de la station de métro Garibaldi et se décline en deux équipements majeurs : un hôpital de 136 800 m² sous maîtrise d'ouvrage de l'APHP et une faculté de médecine de 88 400 m² sous maîtrise d'ouvrage de l'Université de Paris. A l'horizon 2028, le campus accueillera quotidiennement plus de 7 000 étudiants, 6 000 employés ainsi que 4 000 patients et visiteurs, soit une fréquentation journalière de plus de 17 000 personnes ;
- Le village des Athlètes (VOP) – à l'interface entre Saint-Ouen-s/S et Saint-Denis - 280 000 m² SDP de constructions neuves, 2 200 logements, 900 chambres de résidences, 100 000m² de bureaux, 9

000 m2 de commerces, activités et artisanats, 2 écoles, une crèche, un commissariat, un gymnase, 7 ha d'espaces verts, 13,7 ha d'espaces publics réaménagés ;

- Nouveau siège de la Direction générale de la sécurité intérieure (DGSI) sur l'ancien site du Parisien – Aujourd'hui en France, qui a vocation à accueillir 5 500 agents ;
- Bauer District – projet de rénovation du stade Bauer - incluant 10 000 m² de commerces environ, 15 000 m² de bureaux et espaces de co-working, et des tribunes pouvant accueillir 11 000 spectateurs ;
- NPNRU Cordon/La Motte-Taupin et Vieux Saint-Ouen : les projets de renouvellement urbain de ces quartiers, objets du présent marché, participent entièrement de cette dynamique de grands projets observée à l'échelle de la Ville.



Transformations en cours et/ou à venir sur le territoire communal. Source : Cartographie Séquano, mai 2023.

Contexte d'inscription du projet de renouvellement urbain des deux quartiers du Vieux-Saint-Ouen et de Cordon

A l'image de l'ensemble de la ville, le tissu urbain des quartiers Cordon et Vieux-Saint-Ouen se caractérise par une hétérogénéité et une diversité du bâti et de la composition urbaine (gabarits, taille des îlots, densité, nature de l'occupation...) qui reflètent les étapes successives de l'urbanisation de la première couronne de la banlieue parisienne.

Le quartier Cordon s'est développé à partir des années 1930 sur des terrains maraîchers, par phase successives d'urbanisation. Il souffre aujourd'hui d'un enclavement important et de nombreux dysfonctionnements structurels et sécuritaires.

Le quartier Vieux-Saint-Ouen s'est quant à lui historiquement développé autour de l'église, a connu une forte urbanisation durant la révolution industrielle, puis des bombardements en 1944 ont détruit une grande partie des bâtiments. Le quartier s'est ensuite développé à nouveau avec de l'habitat collectif dans les années 1970. Le quartier souffre également d'importants dysfonctionnements.

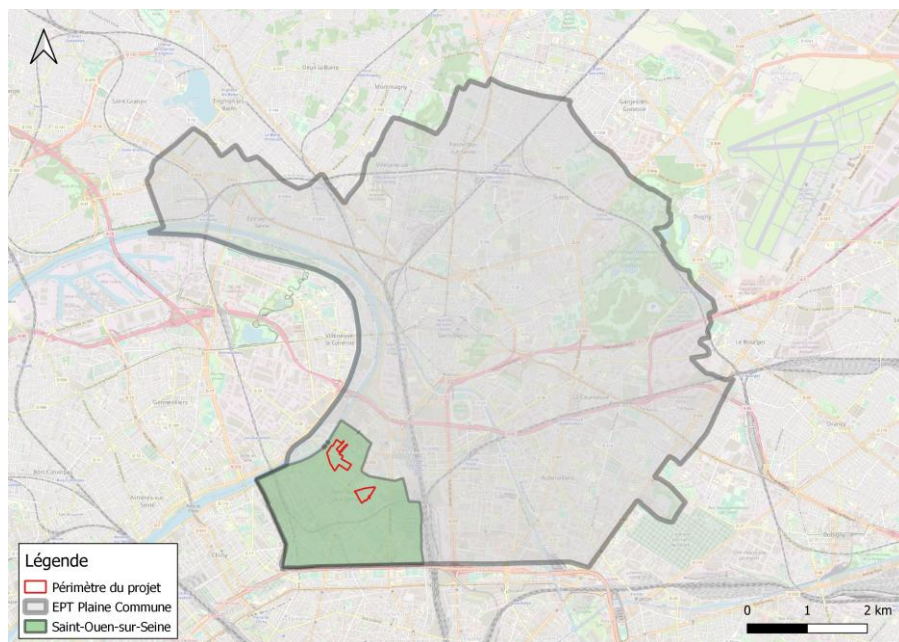
Partageant de nombreuses caractéristiques, ces deux secteurs ont également en commun le fait de n'avoir jamais bénéficié d'interventions publiques majeures (en particulier dans le cadre des Programmes de Rénovation Urbaine de première génération), qui auraient permis leur remise à niveau.

Les quartiers du Vieux Saint-Ouen et de Cordon La Motte Taupin ont ainsi été retenus pour faire l'objet d'interventions d'ampleur dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) en 2016.

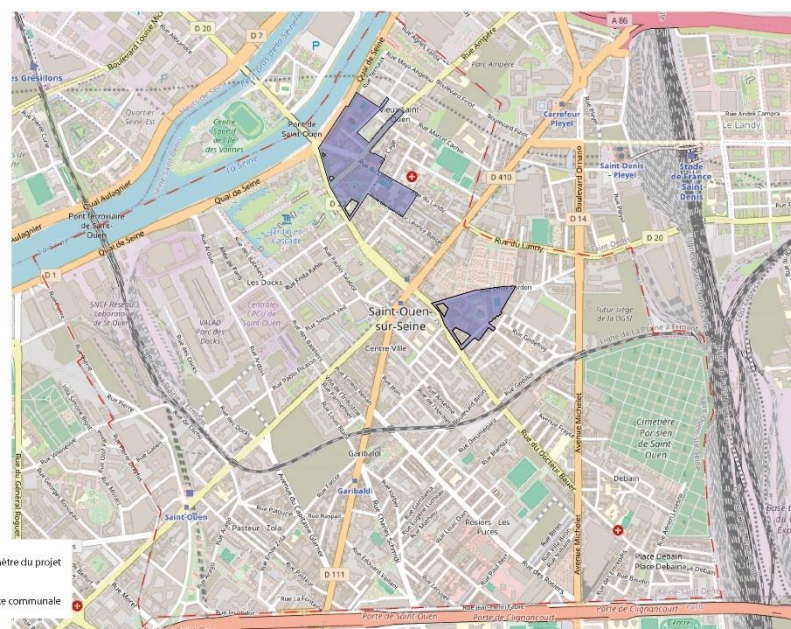
Le NPNRU a pour objectif de faire des deux quartiers des lieux de destination ouverts sur leur environnement urbain, tout en renforçant leur fonction résidentielle, en améliorant leur attractivité et le cadre de vie des habitants de manière significative, ainsi qu'en proposant une diversification ambitieuse de l'habitat, socle d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle.

L'ambition de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine, de l'EPT Plaine Commune et de l'ANRU dans le cadre du NPNRU est ainsi de renforcer l'attractivité des quartiers, comme condition d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle, vecteur de tranquillité résidentielle. Cela passe par une refonte de l'organisation de leur composition urbaine et des interventions fortes sur le logement (pour en améliorer la diversité et le confort), le commerce et les équipements. La lutte contre le réchauffement climatique et plus globalement l'engagement de la transition écologique des deux quartiers sont au cœur de la stratégie développée.

Pour se faire, l'Etablissement Public Territorial (EPT) de Plaine Commune a décidé la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) bi-site sur les quartiers Vieux-Saint-Ouen et Cordon La Motte Taupin situés à Saint-Ouen-sur-Seine.



Localisation du projet à l'échelle intercommunale (Source : Suez Consulting, 2023)



Localisation du projet à l'échelle communale (Source : Séquano, 2025)

Périmètre de la Zac

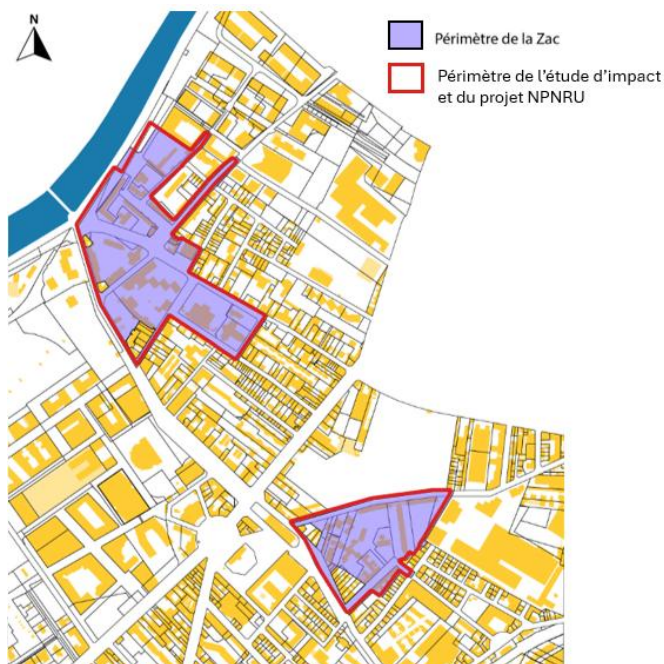
L'aménagement de la ZAC est réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement unique couvrant les deux quartiers, confiée au groupement Séquano/Sémiso, dont Séquano est mandataire, qui a été désigné comme aménageur par la délibération n° CT-23/3503 du conseil territorial en date du 28 novembre 2023.

Le périmètre de l'étude d'impact couvre l'ensemble du périmètre de la ZAC ainsi que des zones additionnelles susceptibles d'être impactées par le projet mais non comprises dans le périmètre de la ZAC.

Le périmètre exclut des parcelles possédées par des propriétaires privées ou des copropriétés qui ne feront pas l'objet d'acquisition et qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet.

Néanmoins, elles ont été intégrées dans le périmètre de l'étude d'impact afin de prendre en compte les nuisances prévisibles pendant la phase de travaux et les effets potentiels du projet sur leur voisinage.

Ces différences de périmètre permettent ainsi de répondre de manière complète aux besoins d'évaluation des impacts environnementaux du projet, même au-delà des limites de la ZAC.



Périmètre de l'étude d'impact superposé au périmètre de la ZAC bi-site Vieux-Ouen et Cordon Motte-Taupin (Source : Suez Consulting, 2025)

Identité du demandeur

Le demandeur de la création de la ZAC renouvellement urbain du Vieux-Saint-Ouen et de Cordon est l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, représenté par son Président, Monsieur Mathieu Hanotin.

La communauté de communes Plaine Commune a été créée le 1er janvier 2000. Devenu Etablissement Public Territorial (EPT) en 2016, Plaine Commune rassemble aujourd'hui 440 000 habitants, répartis dans 9 villes à la limite nord de Paris : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'île-Saint-Denis, La Courneuve, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis, ces deux dernières formant une commune nouvelle depuis 2025.

Située aux portes de Paris, entre La Défense et Roissy, Plaine Commune est l'un des dix pôles de développement du grand Paris, considérée à ce titre comme le territoire de la Culture et de la création.

En confiant le développement et la promotion de leur territoire à l'EPT, les différentes villes qui la composent lui ont délégué des compétences dans les domaines clés suivants :

- Développement urbain et social

- Aménagement
- Action foncière
- Habitat
- Rénovation urbaine et politique de la ville

- Développement économique et emploi

- Promotion du territoire et relations avec les entreprises
- Emploi et insertion
- Développement local et tourisme

- Espace public

- Voirie, stationnement et déplacements
- Parcs et jardins
- Propreté et cadre de vie
- Déchets ménagers
- Assainissement
- Transports

- Culture et sport

- Lecture publique (réseau des médiathèques)
- Grands événements

1.2 Le site et l'environnement des quartiers du Vieux-Saint-Ouen et de Cordon

Le quartier Vieux Saint-Ouen

Séparé de la Seine par la RD1, le quartier du Vieux Saint-Ouen se situe à l'extrémité nord de Saint-Ouen-sur-Seine, face à la commune de L'Île-Saint-Denis, accessible par le pont de Saint-Ouen.

Historiquement urbanisé autour de l'église, en bord de Seine, le Vieux Saint-Ouen a connu une forte densification durant la révolution industrielle, entraînant une insalubrité croissante de l'habitat traditionnel villageois. Durant les bombardements successifs de 1944, plusieurs centaines d'immeubles audoniens seront détruits ou gravement endommagés. Le quartier du Vieux Saint-Ouen présente ainsi après-guerre une densité 50 logements/ha. L'objectif de la municipalité est d'atteindre 100 logements/ha. A cette densification massive par de l'habitat essentiellement collectif, s'ajoute la réalisation d'une nouvelle offre d'équipements : extension du groupe scolaire Anatole-France, création du groupe scolaire Paul-Langevin, marché couvert de la rue du Landy et crèche Moutier en cœur d'îlot.

Bordé au sud-ouest par la RD22 (rue Albert-Dhalenne), au sud-est par la rue Soubise, et au nord par la Seine, il jouxte, au nord-est, le site du Village Olympique et Paralympique des JOP 2024. A proximité immédiate de la Zac des Docks et de son grand parc, situés de l'autre côté de la rue Albert-Dhalenne, et à une dizaine de minutes à pied de la station de métro « Mairie de Saint-Ouen », le quartier du Vieux Saint-Ouen bénéficie d'une situation privilégiée mais accueille une population fragile et souffre d'un certain nombre de dysfonctionnements.

Longtemps enclavé entre la zone industrielle des Docks au sud, une zone d'activité au nord et la Seine en contrebas à l'ouest, il reste aujourd'hui relativement mal desservi, peu traversé et peu connecté aux quartiers environnants, malgré le développement de l'Ecoquartier des Docks dont il peine à bénéficier de la dynamique à l'œuvre.

Les espaces publics du quartier sont peu qualitatifs et confidentiels, à l'image de la Place d'Armes, majeure avant-guerre, et remplacée à la reconstruction par un carrefour routier qui a annihilé la polarité et la vie de quartier d'antan. En retrait des flux et sans lisibilité, l'offre commerciale qui subsiste souffre d'une mauvaise implantation et d'une qualité urbaine peu attractive. Les deux groupes scolaires situés à proximité immédiate du périmètre jouent un vrai rôle social au cœur du quartier mais nécessitent une réhabilitation lourde.

Enfin, le quartier subit une image stigmatisée par le trafic de stupéfiants très organisé, dans l'espace public mais également dans les parties privatives des immeubles d'habitat social. L'ensemble du périmètre a été classé en Zone de Sécurité Prioritaire.

Au sein du périmètre du NPNRU, le Vieux Saint-Ouen compte 1 390 logements, dont 1 216 logements sociaux (représentant 87,5 % du parc) répartis entre logements familiaux (1 159 logements) et logements spécifiques (32 logements en résidence personnes âgées et 25 logements

en résidence jeunes actifs en mobilité). L'offre de logements du quartier est diversifiée, avec une majorité de logements de taille moyenne (45% de T3 sur l'ensemble du quartier). Le patrimoine social du Vieux Saint-Ouen se caractérise par l'accueil de petits ménages (57%) et d'une population en voie de vieillissement. Le taux de familles nombreuses dans le quartier (17%) est toutefois supérieur à celui du parc social de la ville (12%).

Sur le plan socio-économique, la population du Vieux Saint-Ouen est modeste et souffre d'un taux de chômage élevé :

- Taux de chômage : 28% ;
- Ménages sous plafond PLAI : 67 % ;
- Locataires sous le seuil de pauvreté : 50 %.





Le quartier Cordon

S'insérant à l'arrière du tissu urbain traditionnel de faubourgs, le long de la rue du Docteur Bauer, les ensembles du secteur Cordon ont été développés à partir des années 1930, sur des terrains jusque-là occupés par des activités de maraîchage. Le quartier s'est construit en trois temps : programme d'HBM le long de la rue Claude-Monet (avant 1938), opération « La Motte/La Motte extension » (1960-1964), ensemble Taupin (1977).

Bordé au nord par le cimetière municipal de Saint-Ouen, à l'est par un secteur d'activités industrielles (usines Bosch notamment), au sud par la rue Claude-Monet et à l'ouest par la rue du Docteur Bauer, le quartier bénéficie d'une situation privilégiée à deux pas du centre-ville et à 5 minutes à pied de la station de métro « Mairie de Saint-Ouen » desservie par les lignes de métro 13 et 14.

Pour autant, ce quartier souffre d'un enclavement caractérisé par plusieurs dysfonctionnements structurels et sécuritaires malgré la grande proximité au centre-ville et malgré les travaux de sécurisation de la cité réalisés par le bailleur. En effet, le bâti est peu visible depuis la rue du Docteur Bauer et ses accès au quartier et aux logements sont très confidentiels, multiples, peu qualitatifs et contrôlés par le trafic de drogue.

L'ensemble du périmètre a été classé en Zone de Sécurité Prioritaire. L'enclavement de la cité Cordon génère peu d'animation et de circulation piétonne ou véhiculée, laissant alors place à l'appropriation de l'espace public par le trafic de stupéfiants. De plus, la place de l'automobile est une problématique centrale sur le quartier. L'offre de stationnement public y est saturée.

Sur le plan de l'habitat, le quartier Cordon compte 1 098 logements, dont 864 logements sociaux (représentant 78,7% du parc). Le patrimoine social se caractérise par un taux important de petits logements et une très faible part de grands logements (T4/T5) (moins de 5%). La typologie de logements induit une spécialisation dans l'accueil de petits ménages de 1 à 2 personnes (69% des ménages en logement social). La part des familles monoparentales est de 23%, soit un taux équivalent à celui du parc social de la ville.

Sur le plan socio-économique, le quartier Cordon se situe dans la moyenne du secteur L'Île-Saint-Denis/Saint-Ouen-sur-Seine :

- Taux de chômage : entre 18 et 29 % selon les résidences ;
- Ménages sous plafond PLAI : 62 % (et 92 % sous le plafond de ressources PLUS), avec des écarts importants entre les résidences (de 42 à 70%) ;
- Locataires sous le seuil de pauvreté : 50 %.





1.3 Les principaux enjeux et objectifs du projet

Les enjeux identifiés du projet

Un certain nombre d'enjeux forts ont été identifiés lors des études urbaines et sont partagés sur les deux secteurs de projet :

- Diversifier l'habitat et favoriser la mixité fonctionnelle, notamment par le développement de l'activité économique et commerciale ;
- Faire bénéficier ces quartiers de la dynamique des Ecoquartiers voisins en portant des ambitions fortes en matière d'aménagement durable, de performances énergétiques et de transitions écologique des quartiers ;
- Faciliter les mobilités actives, notamment par la requalification de la RD 22 et des berges de Seine ;

- Agir contre le trafic de stupéfiants et intervenir en faveur de la tranquillité publique.

À horizon quinze ans, l'enjeu est de réduire l'écart de développement des quartiers en les inscrivant dans la dynamique métropolitaine, de transformer leur image et d'améliorer la qualité de vie des habitants en s'appuyant notamment sur les atouts environnementaux et paysagers de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine. En cohérence avec les orientations du Contrat de Ville de Plaine Commune, signé en 2015, le renouvellement urbain audonien doit notamment permettre de :

- Lutter contre la ségrégation socio-spatiale en améliorant les équilibres sociaux, la diversité et la qualité de l'habitat ;
- Favoriser la réussite scolaire en développant une offre d'équipements publics de qualité comme levier d'une mixité sociale accrue ;
- Permettre à chacun de vivre dans un environnement respectueux de sa santé ;
- Améliorer le vivre-ensemble en luttant contre l'insécurité.

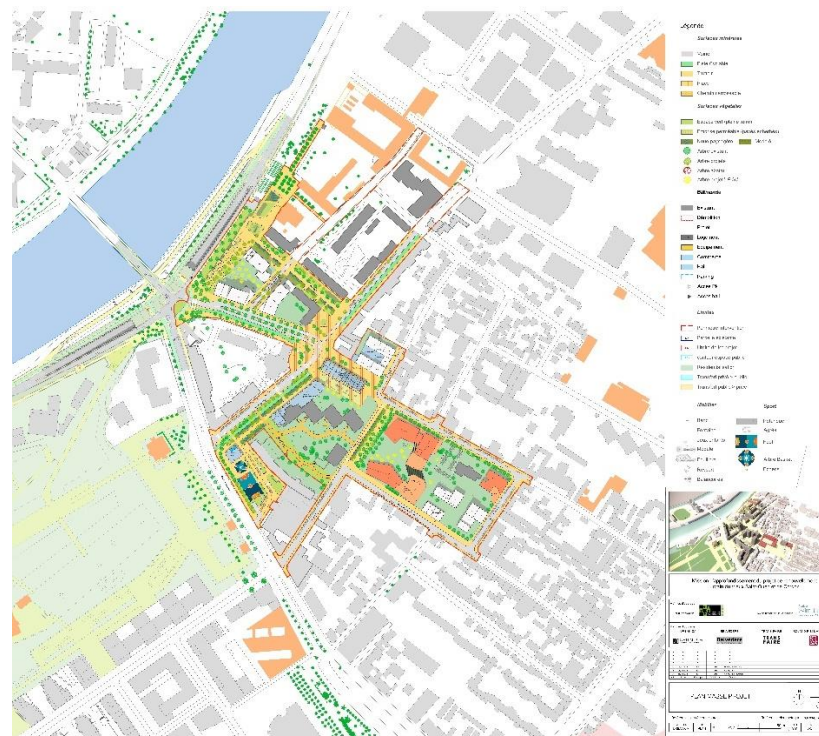
Objectifs du projet à l'échelle des deux quartiers

Les objectifs principaux du projet ont été définis par les collectivités pour répondre aux enjeux identifiés et sont communs aux deux quartiers. Ils sont repris dans la Convention ANRU et dans le Traité de Concession d'Aménagement :

- Raccrocher les quartiers à leurs environnements et aux dynamiques urbaines alentours (retrouver un rapport à la Seine et se tourner vers le parc des Docks pour le Vieux Saint-Ouen, établir une liaison fluide

avec la place de la République et le centre-ville pour Cordon La Motte Taupin) ;

- Mieux irriguer les grandes parcelles et retrouver un maillage viaire assurant une desserte optimale des quartiers, propice à l'usage de la marche, du vélo, et des transports en communs ;
- Clarifier la forme urbaine et les limites entre espaces publics et espaces privés ;
- Requalifier les espaces publics et les cœurs d'îlots pour offrir un environnement donnant une place importante au végétal et garantissant le bien-être, le confort et la sûreté des habitants ;
- Conforter le rôle de la place d'Armes comme centre commercial et de convivialité du quartier du Vieux Saint-Ouen ;
- Diversifier l'offre de logement et apporter de la mixité, engager des réhabilitations qualitatives des logements conservés visant une amélioration des performances thermiques ;
- Restructurer les équipements publics et de proximité.



Plan guide du quartier Vieux-Saint-Ouen (Source : Urbanica, 2024)



Plan guide du quartier Cordon La Motte Taupin (Source : Urbanica, 2024)

PARTIE 2 – DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 Le milieu physique

Topographie et géologie

La topographie du Vieux Saint-Ouen est fortement relevée, avec une situation de surplomb par rapport à la Seine. Le quartier Cordon, présente un relief relativement plat, à l'exception d'une motte présente au cœur du quartier.

Sur le quartier du Vieux Saint-Ouen, les formations géologiques superficielles sont constituées d'alluvions modernes d'origine sédimentaire comprenant des éléments sableux et argileux avec des lits de graviers et galets calcaires. Ces alluvions sont recouvertes au nord-ouest par des remblais de surélévation. En revanche, dans la majeure partie du quartier Cordon-La Motte Taupin, les formations superficielles sont constituées de Pholadomyes, de gypses et de sables Monceau. La partie sud-ouest du quartier est recouverte de marnes de gypse datant du Bartonien supérieur, comprenant trois masses de gypse séparées par des assises marneuses.

Risques naturels liés au sol et au sous-sol

Les deux quartiers sont exposés au risque d'affaissement, d'effondrement et au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ce risque est présent à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Eau et milieux aquatiques

Le Vieux-Saint-Ouen est directement bordé par la Seine, et le quartier Cordon est situé à 1km du fleuve.

Les deux quartiers s'inscrivent dans le périmètre des documents-cadres suivants en matière de gestion de l'eau :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie 2022-2027,
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult-Enghien- Vieille Mer validé en 2018.
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027

Eaux souterraines

Les masses d'eau profondes présentes sur les deux quartiers sont la masse d'eau souterraine « Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » (FRHG102), « Albien-néocomien captif » (FRHG218), et « Eocène du Valois » (FRGH104). La présence d'eaux souterraines moins profondes liées à la proximité de la Seine peuvent imposer des rabattements de nappe, générant des surcoûts et des nuisances.

Les eaux souterraines les moins profondes sont fortement vulnérables aux pollutions, et contraignent le creusement de fondations profondes.

Dans la partie nord-ouest du Vieux-Saint-Ouen le ruissellement est majoritaire. Sur le reste du quartier, et sur Cordon, on trouve un équilibre entre le ruissellement et l'infiltration.

2.2 Le milieu naturel

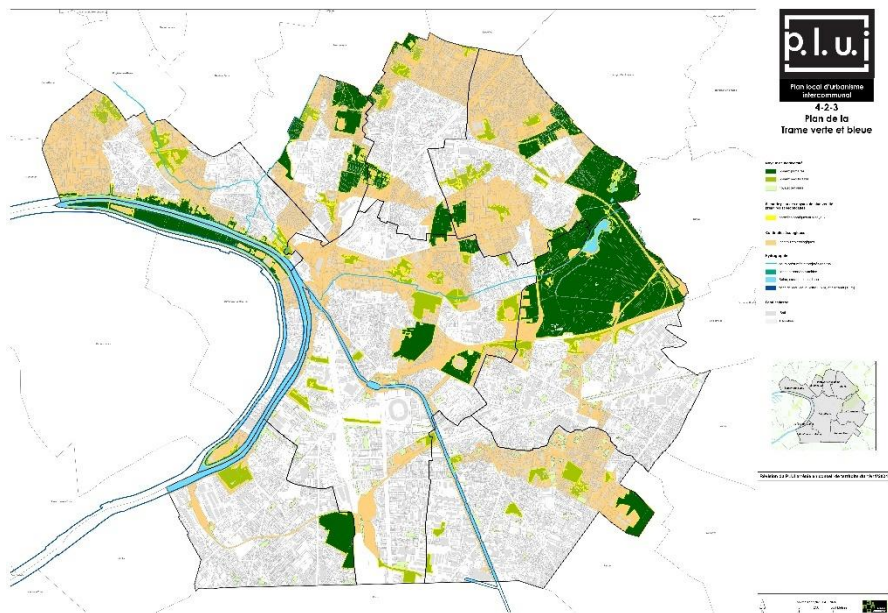
La trame verte régionale

Le SRCE n'identifie aucun enjeu sur les secteurs Vieux-Saint-Ouen et Cordon (à vérifier).

La Trame verte et bleue de Plaine Commune (PLUi)

La trame verte et bleue de Plaine Commune est multifonctionnelle, elle propose un maillage à la fois pour la biodiversité et pour les services et le bien être des habitants. Plaine Commune a réalisé une cartographie des noyaux de biodiversité sur son territoire.

D'après la carte ci-après des composantes et des objectifs de restauration de la trame verte et bleue de Plaine Commune, le site de Cordon présente des noyaux tertiaires de biodiversité et le site du Vieux-Saint-Ouen est concerné par la continuité écologique de la Seine.



2.3 Contexte urbain et paysager

Occupation des sols

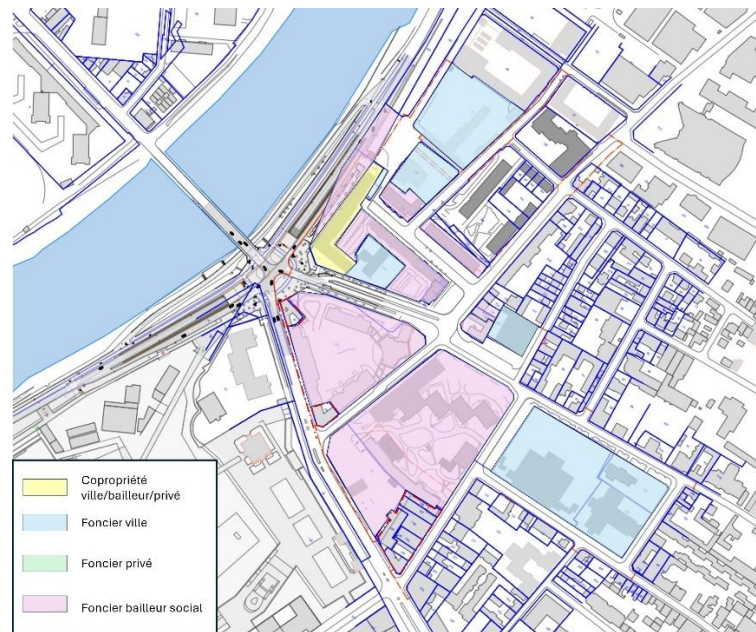
Dans le secteur du Vieux-Saint-Ouen comme dans le secteur Cordon, la quasi-totalité des propriétaires fonciers sont des partenaires du projet. Les propriétaires foncières se regroupent en trois principales catégories : les collectivités et en particulier la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine, les bailleurs sociaux (la Sémiso et Antin Résidences) et quelques propriétaires privés.

La Ville de Saint-Ouen-sur-Seine possède les voies publiques, les équipements scolaires et de petite enfance, la halle de marché du Vieux-Saint-Ouen.

Chaque bailleur détient les parcelles correspondant à son patrimoine respectif, la Sémiso étant le bailleur principal des deux secteurs. La Sémiso possède également des voies privées de desserte, ainsi que des fonciers privés (city stade, ancienne station-service, locaux commerciaux, anciens ateliers, etc.).

Pour mettre en œuvre le projet, il sera nécessaire d'acquérir du foncier auprès de propriétaires privés sont présents dans les deux périmètres, même si ceux-ci sont très peu nombreux.

Le périmètre exclut, sur les deux secteurs, des parcelles possédées par des propriétaires privées ou des copropriétés qui ne feront pas l'objet d'acquisition et qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet.



Etat foncier, secteur VSO (source : Séquano, 2025)



Etat foncier, secteur Cordon (source : Séquano, 2025)

Milieu urbain

Quartier Vieux-Saint-Ouen

Contrairement à la plupart des quartiers de grands ensembles, le Vieux-Saint-Ouen se caractérise par un tissu urbain très constitué, très varié, et remarquable d'hétérogénéité. On retrouve les traces de l'histoire du quartier à travers la présence du château située au sein du parc des Docks, en face de son entrée rue Albert Dhalenne, sur une place d'Armes fragmentée mais sur laquelle on trouve encore des bâtiments comme le 40-42 rue Saint-Denis qui témoignent de l'ancienneté du tissu urbain, et via la présence de l'église du Vieux-Saint-Ouen et de son balcon sur la Seine.

Comme développé précédemment, le quartier VSO s'est largement développé dans la période industrielle autour de l'église, puis a été bombardé en 1944. Le quartier s'est à nouveau densifié dans les années 1960 et 1970 avec la construction de grands ensembles de logements sociaux. En parallèle, par son ancienneté, sa situation en belvédère sur la Seine, sa proximité avec le Grand Parc des Docks et sa co-visibilité avec l'église Saint-Ouen Le Vieux (inscrite monument historique, 1933), Vieux-Saint-Ouen revêt un caractère patrimonial important.

Le milieu urbain du quartier est très marqué par la trame viaire, avec des aménagements d'espaces publics conçus pour la voiture individuelle. La place d'Armes présente ainsi un caractère particulièrement routier puisqu'elle se résume aujourd'hui à un carrefour et à des espaces résiduels en rives. Malgré ces attributs, la place d'Armes conserve une fonction de cœur de village générée par la disposition des lieux mais surtout par les usages des habitants et la présence d'une centralité commerciale (notamment halle de marché alimentaire).

Malgré une localisation privilégiée dans Saint-Ouen (bordure de Seine / Grand Parc), le quartier souffre d'un enclavement physique conforté par des implantations et des volumétries bâties massives et souvent autonomes, coupées des principaux espaces publics (Dhalenne, Bauer...). Cette difficulté est accentuée par une faible qualité des espaces extérieurs, dont l'aménagement est minéral et orientée sur le transport automobile.

Les équipements publics sont souvent difficilement visibles (crèche Moutier notamment), et sont vieillissants.

Quartier Cordon La Motte Taupin

Le quartier Cordon s'est développé sur des anciens terrains de maraîchage, par phase successives : programme d'HBM le long de la rue Claude-Monet (avant 1938), opération « La Motte/La Motte extension » (1960-1964), ensemble Taupin (1977). De ce développement résulte des volumétries importantes, avec des formes bâties déconnectées des espaces publics principaux de la Ville.

Le quartier souffre également d'un enclavement important. Il présente un fonctionnement introverti et n'a pas de visibilité directe ni de lien avec ces derniers. Ses entrées depuis la rue du Dr Bauer (RD 22) et la rue Cordon sont confidentielles, illisibles, et barrières. Les liaisons inter-quartiers sont inexistantes ou incomplètes (rues Hellbronner et Monet par exemple) créant des parcours d'évitement qui ne favorisent pas l'insertion de ces quartiers dans la ville.

Depuis la rue du Dr Bauer (RD22), qui fait le lien avec le reste de la Ville, l'ensemble Taupin est très visible du fait de sa hauteur. Son socle et ses étages inférieurs sont cependant masqués par un tissu urbain plus traditionnel situé au premier plan, à l'alignement de la rue, composé d'immeubles de rapport du 19ème siècle, de petits locaux d'activités, de pavillons, et de quelques constructions neuves. Cette disposition renforce le caractère inaccessible du quartier depuis le centre-ville. La rue Cordon marqué par l'absence de végétation et la minéralité du mur du cimetière municipal situé en rive nord de la voie. Elle débouche par ailleurs sur le socle de l'ancienne patinoire, qui constitue un verrou dans l'articulation entre le quartier et la place de la Mairie. La rue Claude Monet, accès du quartier par le sud, est marqué par l'architecture et les façades en briques rouges de la résidence Claude Monet (Antin Résidence), typiques des résidences HBM.

Les espaces publics sont globalement de faibles qualités, minéraux, et encombrés par du stationnement automobile anarchique.

Les équipements publics sont vieillissants et peu visibles, comme la crèche et la maison de quartier.

Néanmoins, Cordon La Motte Taupin dispose aussi d'une situation privilégiée, à proximité immédiate du cœur administratif et commerçant de Saint-Ouen.

Organisation des déplacements

Réseau viaire

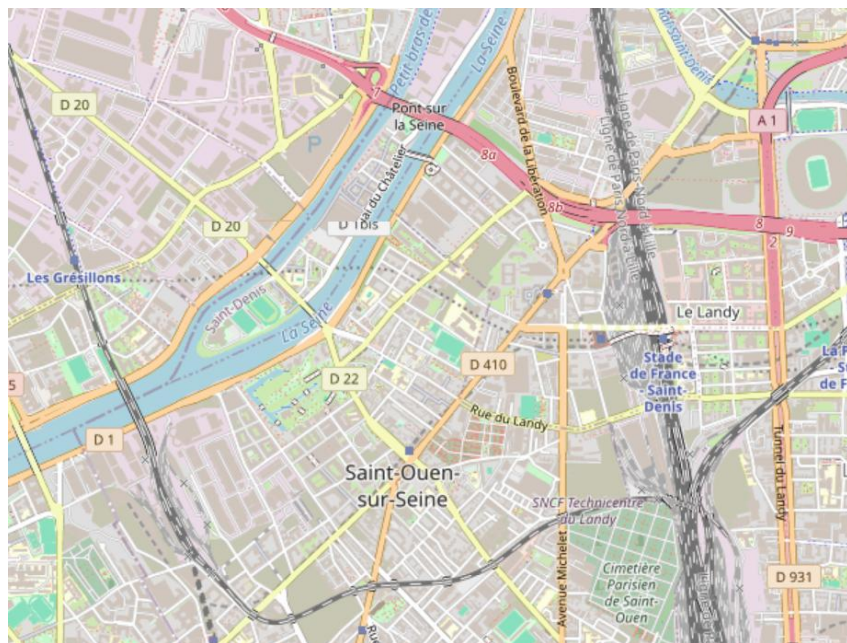
Le projet concerne donc les secteurs Vieux Saint-Ouen et Cordon / Motte /Taupin à Saint-Ouen-sur-Seine, en Seine-Saint-Denis (93). Les secteurs sont plutôt au Nord de la commune, proche de la limite communale avec Saint-Denis.

Les quartiers sont délimités selon un axe Sud-Est – Nord-Ouest par la RD22 (rue du Dr Bauer / rue Albert Dhalenne), prolongée par la RD20 et le pont de Saint-Ouen au Nord pour traverser la Seine et atteindre L'Île-Saint-Denis puis Gennevilliers dans les Hauts-de-Seine. Le secteur Cordon/Motte/Taupin est délimité et principalement desservi par la rue Emile Cordon qui connecte la RD22 Dr Bauer (sur la section au Nord de la patinoire) à la RD14 Michelet, axe Nord-Sud qui connecte la porte de Clignancourt au pôle Pleyel.

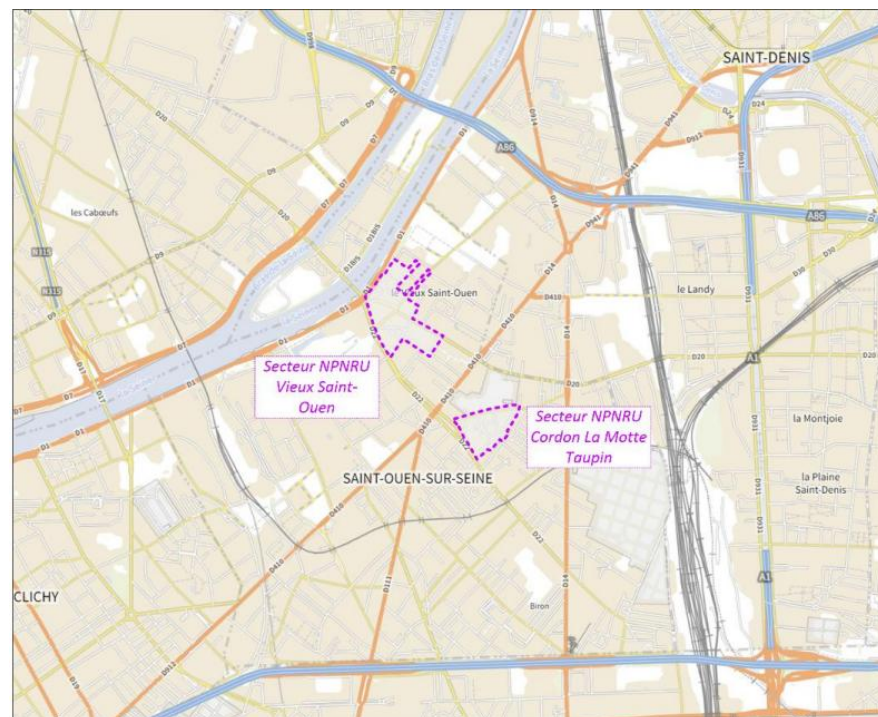
Côté Vieux-Saint-Ouen, la Seine et la RD1 Quai de Seine délimitent le quartier à l'Ouest. Les rues de Saint-Denis et du Landy (prolongement de la RD20) constituent les principaux axes de desserte locale du quartier.

Le secteur est situé entre le pôle Mairie de Saint-Ouen et le pôle Pleyel, reliés entre eux par la RD410 boulevard Anatole France.

On peut aussi noter que le secteur connaît plusieurs projets d'aménagement assez importants. Au Nord du Vieux Saint-Ouen, on retrouve la transformation dans sa configuration Héritage du Village Olympique et Paralympique dont les premières livraisons sont prévues pour l'été 2025. Au Sud, on retrouve la ZAC des Docks, dont une grande partie est déjà réalisée. Au niveau de la ZAC des Docks et de la station Garibaldi de la ligne 13 du métro, on retrouve le projet de campus hospitalo-universitaire Saint Ouen Grand Paris-Nord sur le site de l'ancienne usine PSA. Plaine Commune porte également le projet d'apaisement Centre Sud de Saint-Ouen impliquant notamment une mise à sens unique Sud-Nord de la rue du Dr Bauer. Plus au Nord, le secteur Pleyel connaît également d'importantes transformations avec notamment l'aménagement de l'échangeur A86, le franchissement urbain Pleyel, la gare du Grand Paris Express avec les lignes 14, 15, 16, 17.



Réseau viaire des deux quartiers.



Réseau viaire du périmètre élargi (source : CDVIA, 2023)

Transports en commun

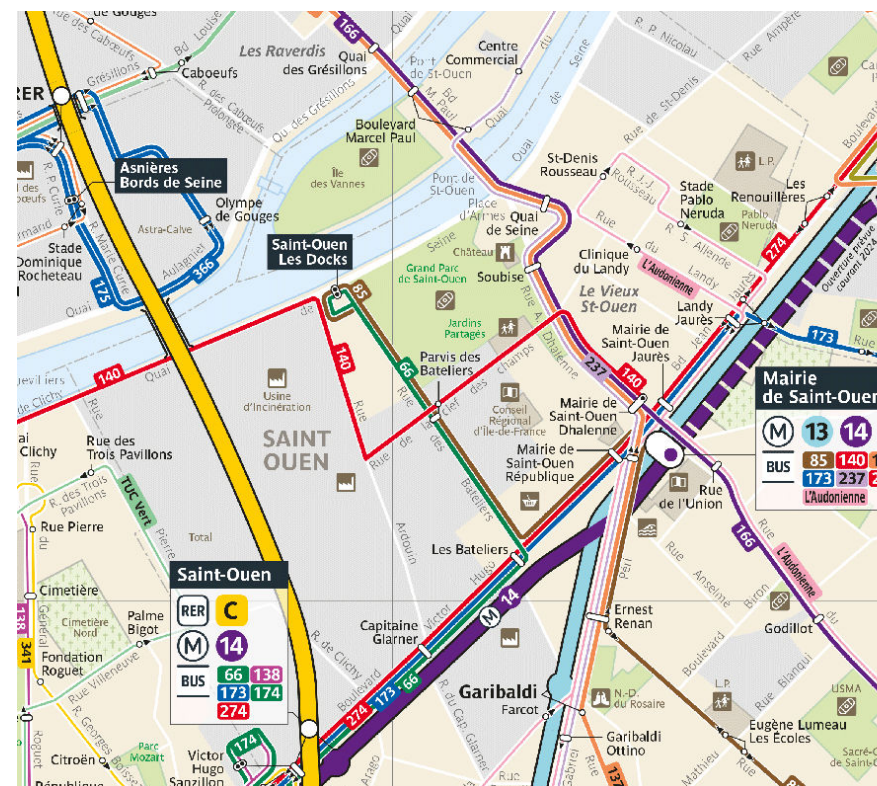
Les deux secteurs sont desservis par les lignes 13 et 14 du métro à Mairie de Saint-Ouen. La ligne 14 a vu son prolongement fin 2020 depuis Saint-Lazare à Mairie de Saint-Ouen. En juin 2024, elle a été prolongée au Nord jusqu'à Saint-Denis Pleyel (gare du Grand Paris Express qui verra également arriver les lignes 15, 16 et 17 d'ici à 2031) et au Sud jusqu'à l'aéroport d'Orly.

Le pôle Mairie de Saint-Ouen est situé à environ 10 minutes à pied de chacun de secteurs. Le Franchissement Urbain Pleyel, au niveau de la gare Saint Denis – Pleyel, permettra également de relier le secteur au RER D et la gare Stade de France Saint-Denis, située côté Est du faisceau ferroviaire. D'ici à 2030 une correspondance avec le transilien H devrait également être créée à Stade de France Saint-Denis.

Le secteur se voit également desservi par plusieurs lignes de bus qui permettent notamment de rejoindre Mairie de Saint-Ouen. La ligne 166 (fréquence en heure de pointe : 8 à 15 min) emprunte notamment la RD22, Dhalenne puis Dr Bauer, desservant ainsi les deux secteurs.

L'Audonniennne, ligne de bus ne circulant qu'à Saint-Ouen avec un passage toutes les 20 minutes, dessert le Vieux-Saint-Ouen par la rue du Landy et Cordon / La motte / Taupin par la rue du Dr Bauer.

Côté Vieux-Saint-Ouen, les lignes 137 et 237 (fréquence en heure de pointe de respectivement 8 à 14 minutes et de 15 minutes) desservent également le quartier.



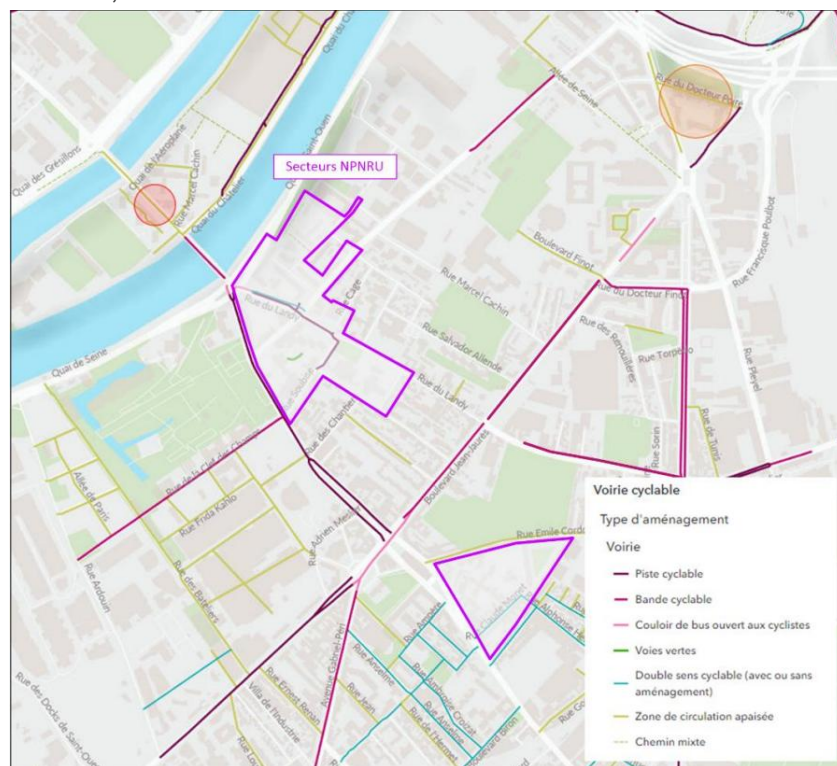
Réseau de transports en commun (source IDF Mobilités, 2023)

Modes actifs

La RD22 Dhalenne est équipée d'une piste cyclable bidirectionnelle entre Mairie de Saint-Ouen et le carrefour avec la RD1. Bien que l'on retrouve des bandes unidirectionnelles sur le pont de Saint-Ouen, le carrefour avec la RD1 Quai de Seine constitue une rupture de continuité cyclable et un point dur avec des cyclistes devant se mêler à la circulation générale dans

ce carrefour. Ce point dur est amplifié par le fait qu'il s'agit d'un franchissement de Seine, où les flux convergent.

Côté RD410, on retrouve des bandes cyclables unidirectionnelles et des franchissements de carrefours aménagés. Les aménagements se stoppent au niveau du carrefour Pleyel. On peut aussi noter la présence d'une piste unidirectionnelle et pour un seul sens rue du Landy (et dans le même sens que le sens unique) entre la rue Soubise et la RD1 Quai de Seine. La RD1 Quai de Seine n'est d'ailleurs elle-même pas aménagée pour les vélos, tout comme la RD22 Dr Bauer.



Aménagements cyclables du secteur étudié (Source : Cartoviz, Institut Paris Région)

En termes de cheminement piétons, il est à noter que le secteur voit de nombreux travaux, et avec eux, de nombreuses restrictions sur les trottoirs qui perturbent les cheminements piétons. Sur les deux secteurs NPNRU, il est également relevé des manques en termes de traversées piétonnes, non

systématiques aux carrefours (exemple : le carrefour RD22 Dr Bauer – rue de l'Union) ainsi que du stationnement qui n'est pas toujours neutralisé 5m avant le passage piéton.

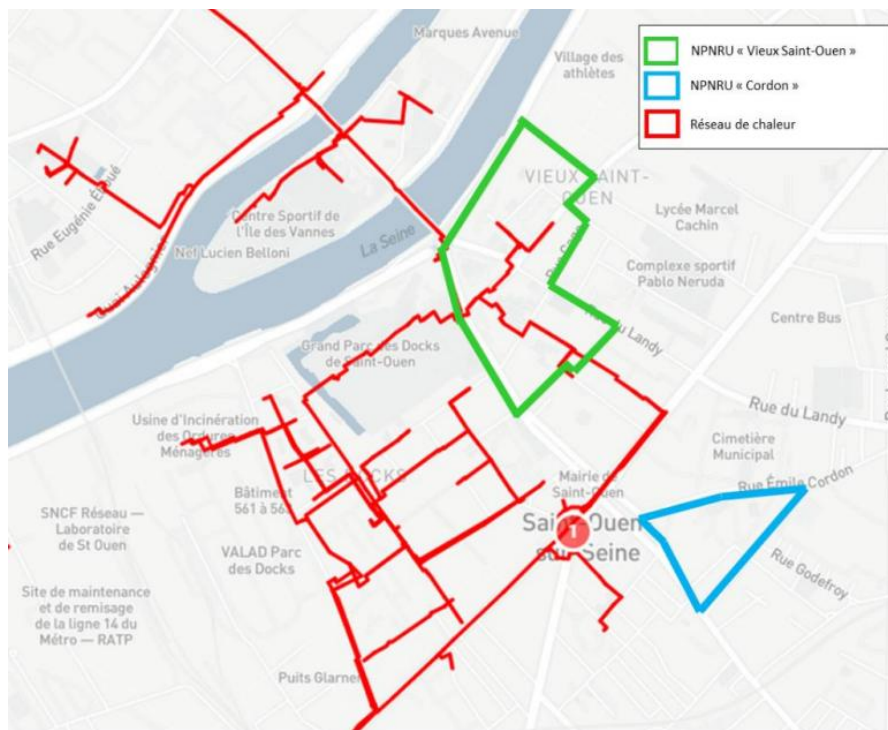
Un nouveau franchissement de Seine destiné aux modes actifs (et transports en commun) relie également les deux parties du Village Olympique et Paralympique entre L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen/Saint-Denis. Ce nouveau franchissement se situe au Nord du Vieux Saint-Ouen, à environ 800 m du pont de Saint-Ouen.

Toujours côté Saint-Ouen, la RD1 ne voyait pas d'aménagement cyclable jusqu'à récemment (ce qui est toujours le cas sur la RD7 côté Hauts-de-Seine). Cependant des aménagements ont été réalisés en vue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, notamment dans la partie au droit du VOP qui voit un réaménagement complet, et au Sud du pont (peu avant la rue Ardoin). Également, post JOP, le CD93 prévoit la fermeture des bretelles de la RD1 côté Seine, permettant les échanges entre le sens Nord-Sud de la RD1 et le pont de Saint-Ouen et la rue Dhalenne. Cette fermeture permettra l'insertion d'une piste cyclable bidirectionnelle sur les bretelles fermées, permettant de compléter l'aménagement cyclable de la RD1 et impliquera un réaménagement complet du carrefour RD1 – RD20 pont de Saint-Ouen – RD22 Dhalenne.

Réseaux

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux existants (télécom, électrique, assainissement, etc.).

Il existe un réseau de chaleur urbain sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine. Ce réseau dessert déjà une partie du quartier Vieux-Saint-Ouen (réseau de chaleur de la Zac des Docks).



Réseaux de chaleur existants à proximité des deux quartiers (source : Suez Consulting, 2024).

Parmi les réseaux identifiés autour du projet, ce réseau de la Zac des Docks semble intéressant pour alimenter les deux quartiers « Cordon » et « Vieux Saint-Ouen ». En effet, ce réseau de chaleur, appelé AEQUA, dessert déjà ¼ du territoire de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

Opéré par la Compagnie parisienne de chauffage urbain, AEQUA fait 5 km de long et possède 59 points de livraison. En 2022, 11 nouveaux postes de livraison ont d'ailleurs été ajoutés, illustrant une volonté d'extension du réseau. En outre, 85% d'AEQUA est alimenté par des énergies locales, renouvelables et de récupération dont une Usine à Valorisation Énergétique (UVE) et d'un appoint de secours du réseau vapeur de la CPCU.

Le projet sera l'occasion d'étudier la densification de ce réseau pour desservir les constructions neuves du Vieux-Saint-Ouen, ainsi qu'une extension du réseau pour desservir le quartier de Cordon.

Les commerces, l'activité et les équipements publics

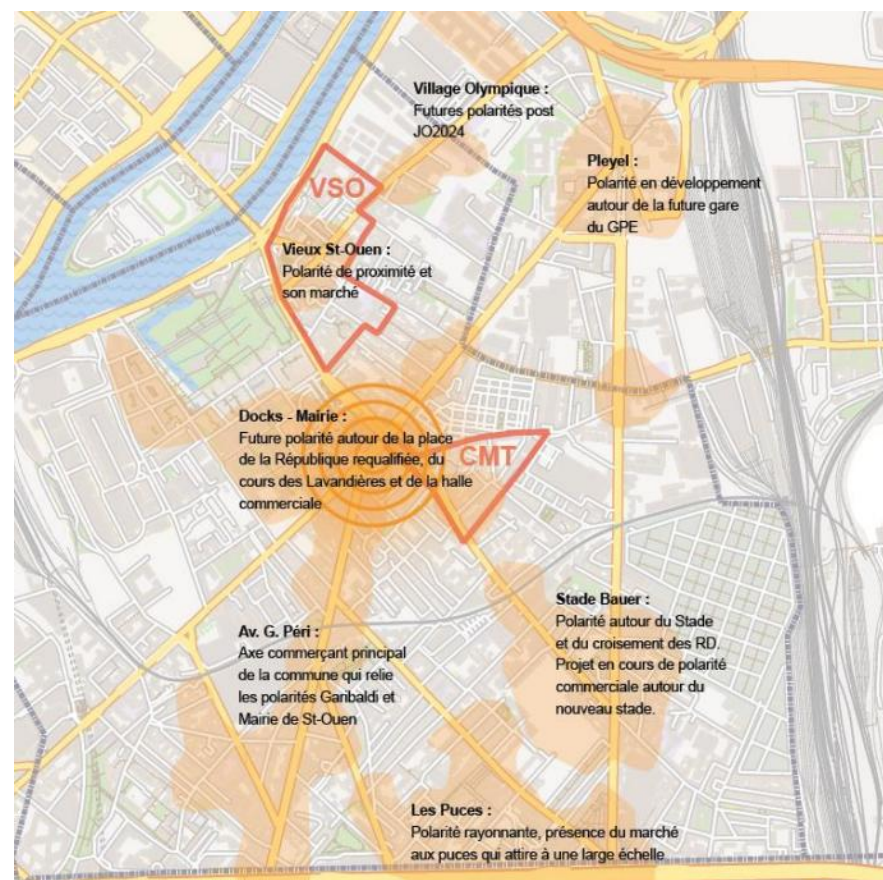
Commerces

La ville de Saint-Ouen possède plusieurs polarités réparties sur l'ensemble du territoire, sans qu'aucune ne semble « faire centralité ». De par la forte densité de la commune, l'ensemble des polarités sont facilement accessibles à pied et à vélo. L'arrivée prochaine du projet des Docks et du Village Olympique constitue de nouvelles polarités potentiellement concurrentes au Vieux-Saint-Ouen. En ce qui concerne Cordon, le quartier est très proche de la polarité de la Mairie, plus rayonnante, ce qui limite son potentiel de développement commercial au cœur du projet. Les commerces et services se développent davantage sur la rue Bauer qui concentre des flux importants.

Plusieurs projets en cours autour de la mairie de Saint-Ouen contribuent à renforcer cette polarité à l'avenir. La Halle commerciale (La Communale), le

cours des Lavandières, la requalification de la place de la République ainsi que la réhabilitation de la patinoire sont autant de facteurs pour accroître le rayonnement commercial de ce quartier.

La programmation du Village Olympique prévoit l'arrivée de commerces et services de proximité pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier. Ceux-ci se concentreront en partie le long de la rue Saint-Denis. Cet axe pourrait devenir demain un linéaire commercial structurant dans la mesure où il permettra aux habitants du Village Olympique de rejoindre le parc des Docks ou bien la mairie par exemple.



Les pôles VSO et Cordon dans le maillage commercial (source : agence Belvédère, 2024).

A l'intérieur des secteurs, l'offre commerciale du Vieux-Saint-Ouen propose l'ensemble des commerces de proximité les plus courants. Ceux-ci sont principalement concentrés à l'entrée de la rue Saint-Denis. L'offre commerciale, comprenant 38 cellules, est cependant vieillissante. La polarité

souffre de son relatif enclavement puisqu'elle ne se déploie pas sur un axe passant. L'accroche à la rue Dhalenne nécessite d'être retravaillée pour inviter le chaland à s'engager dans la rue St-Denis (aujourd'hui, l'accroche est encadrée par une agence d'assurance et une station-service à l'abandon).

On retrouve dans la zone de chalandise de Cordon l'ensemble des commerces et services de proximité de base, avec 52 locaux, dont 38 actifs. Ceux-ci se concentrent largement sur la rue du Dr Bauer, un axe de flux bénéficiant d'une bonne visibilité.

Activités

La configuration urbaine du quartier Cordon, en proximité immédiate du centre-ville de Saint-Ouen et des lignes 13 et 14 n'est pas amenée à drastiquement changer à travers le projet urbain pour amener à envisager une vocation autre que résidentielle.

Le Vieux-Saint-Ouen est un quartier à potentiel important au croisement de plusieurs macro-projets (Docks, Village Olympique, bords de Seine), avec des programmations déjà importantes en immobilier économique (artisanal, commerce, bureaux). L'enjeu majeur est donc de ne pas développer une offre qui serait cannibalisée par ces grands projets mais de travailler en complémentarité ou en proximité (économie présentielle / résidentielle). Le projet ne prévoit pas, comme sur Cordon, un développement important d'immobilier à vocation économique.

Equipements publics

Dans les deux quartiers, les équipements sont essentiellement des équipements de proximité à destination des habitant-e-s. Qu'il s'agisse des crèches, des écoles, ou de la maison de quartier Cordon, ils sont vieillissants, souffrent d'une mauvaise insertion dans leur environnement urbain et ne

répondent plus aux besoins des usagers. L'offre sportive est essentiellement composée de terrains de proximité (îlot Langevin, city stade en cœur de quartier sur Cordon).

Le paysage et le patrimoine

➔ Vieux Saint-Ouen

Le quartier du Vieux Saint-Ouen, berceau historique de la ville, est aujourd'hui caché par rapport aux autres quartiers. Malgré sa proximité au centre-ville et aux nouveaux quartiers des Docks et du Village des Athlètes, il ne présente pas de liens intuitifs avec ces derniers. Depuis le centre du quartier, la place d'Armes, on devine peu la présence du parc des Docks au sud, au bout de la rue Saint-Denis, ni du Village des Athlètes au nord. De même, la présence de la Seine à l'ouest est illisible et ne constitue pas un horizon du quartier. Le balcon sur la Seine au niveau du parvis de l'église du Vieux-Saint-Ouen ne peut être appréhendé depuis le cœur du quartier.

Comme développé précédemment, le quartier revêt un caractère patrimonial important (Eglise, château...).

Le paysage très marqué par l'environnement urbain et est à dominante minérale. Il est également marqué par la présence imposante des logements collectifs construits entre la fin des années 1950 et les années 1970. Ce tissu urbain, engendré par le rassemblement de petits îlots, se caractérise par de grandes parcelles propices à d'imposantes constructions implantées librement dans des espaces en cœur d'îlots aux contours et usages plus ou moins définis. Les espaces bâtis et espaces extérieurs présentent une faible ouverture sur leur environnement. Le quartier est également marqué par les infrastructures routières (Dhalenne, Saint-Denis, Landy).

La présence du végétal est traduite par des alignements d'arbres et quelques arbres isolés, dont certains sujets sont de grande valeur. Les continuités

herbacées et arborées sont cependant fragmentées par des espaces dépourvus de végétation, par exemple la rue de Saint-Denis, ce qui entrave pour l'heure le développement d'une réelle trame verte à l'échelle du quartier.

→ Cordon

Le paysage du quartier est également marqué par l'urbanisation sous forme de grands ensembles.

Le cœur du quartier, entre l'ensemble Taupin et la barre La Motte, forme un dédale encombré et sans lisibilité avec un paysage de clôtures, de voitures en stationnement, et de pelouses clôturées. Le quartier est à dominante privée. La composition des espaces génère des potentiels d'usages déséquilibrés au profit du stationnement des voitures. Les vues sont masquées par des bâtiments implantés librement, sans logique d'alignement. Ces attributs contribuent fortement à l'enclavement du quartier. On peut noter la topographie singulière de la crèche La Motte, qui occupe le centre du cœur d'îlot et est installée sur une butte sur laquelle ont été plantés 3 grands cèdres du Liban. La hauteur de la barre La Motte bloque l'horizon et relègue la partie nord du quartier vers l'arrière. Dans cette partie nord, le paysage est plus ouvert vers le ciel, notamment à l'Est, grâce à la faible hauteur du bâti (simple présence de boxes). On perçoit alors la diversité du tissu urbain environnant et la présence de l'usine Bosch.

Malgré ces faiblesses, les espaces extérieurs du quartier présentent un caractère végétalisé, même si les espaces naturels sont fragmentés. Ils sont relativement préservés de la circulation motorisée de transit, et sont équipés d'aires de jeux, d'un terrain de sport et d'agès sportifs.

Enjeux Faune-Flore Habitat

L'étude faune-flore relève des enjeux écologiques faibles à modérés. La synthèse des enjeux sur les deux quartiers (cf. planches de synthèse ci-

dessous) met en lumière les zones à enjeux modérés : en majorité les arbres d'alignement présents sur les deux quartiers, quelques sujets implantés de manière plus diffuse en cœur d'îlot, et pour le cas particulier du secteur Cordon, une zone concentrant les enjeux autour de La Motte (secteur où la crèche existante est implantée).



Synthèse des enjeux faune-flore, secteur Vieux-Saint-Ouen (source : Etude Faune Flore Habitat, Auddicée, Plaine Commune, 2022).



Synthèse des enjeux faune-flore, secteur Cordon (source : Etude Faune Flore Habitat, Audacée, Plaine Commune, 2022)

2.4 La santé et le cadre de vie

Nuisances sonores

Une étude acoustique a été engagée dans le cadre de l'étude d'impact, déterminant un état initial, une modélisation du bruit en état initial et en façades, ainsi qu'une modélisation de l'impact du projet. Les éléments présentés ci-dessous sont issus du rapport d'étude acoustique conduit par Venathec.

→ Vieux Saint-Ouen

Les cartographies de bruit de l'état initial sont présentées ci-après et permettent d'évaluer l'ambiance sonore pour chacune des périodes diurne (6-22h) et nocturne (22-6h) sur l'ensemble du périmètre de l'étude. Les cartographies de bruit sont réalisées à une hauteur de 4m de haut.



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol – Etat initial – Période 6h-22h



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol - Etat initial - Période 22h-6h

A proximité de la rue Albert Dhalenne, les niveaux de bruit calculés sont supérieurs ou égaux à 65 dBA le jour et inférieurs à 60 dBA la nuit. Ces niveaux sont caractéristiques d'une ambiance sonore préexistante modérée de nuit. Ailleurs sur le secteur d'étude, les niveaux de bruit calculés sont inférieurs à 65 dBA le jour et 60 dBA la nuit et sont caractéristiques d'une ambiance sonore préexistante modérée.

→ Cordon

Les cartographies de bruit de l'état initial sont présentées ci-après et permettent d'évaluer l'ambiance sonore pour chacune des périodes diurne (6-22h) et nocturne (22-6h) sur l'ensemble du périmètre de l'étude. Les cartographies de bruit sont réalisées à une hauteur de 4m de haut.



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol - Etat initial - Période 6h-22h



Au plus proche de la rue du docteur Bauer, les niveaux de bruit calculés sont supérieurs ou égaux à 65 dBA le jour et 60 dBA la nuit. Ces niveaux sont caractéristiques d'une ambiance sonore préexistante non modérée. Un point de calcul atteint le seuil Point Noir Bruit en période diurne, avec un niveau de 70 dBA en façade au R+1, sur l'avenue du docteur Bauer. Ailleurs sur le secteur d'étude, les niveaux de bruit calculés sont inférieurs à 65 dBA le jour et 60 dBA la nuit et sont caractéristiques d'une ambiance sonore préexistante modérée.

Pollution atmosphérique

Le bilan des émissions montre que le transport routier et le secteur résidentiel correspondent aux sources d'émissions dominantes sur le département de la Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine.

Les concentrations moyennes annuelles en NO₂ mesurées sur les quatre dernières années au niveau des stations de mesure du réseau Airparif sont inférieures à la valeur limite au niveau de la station de fond la plus proche du projet d'aménagement (Gennevilliers) et sont supérieures à la valeur limite au niveau la station de trafic (autoroute A1 de Saint-Denis). La cartographie des concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote pour 2022 présente des concentrations inférieures à la valeur limite dans le périmètre du projet et à proximité immédiate de celui-ci.

Les concentrations moyennes annuelles en PM₁₀ sont inférieures à la valeur limite et à l'objectif de qualité au niveau de la station de fond de Gennevilliers. En revanche, la station de proximité trafic indique un dépassement de la valeur limite en 2019 et de l'objectif de qualité en 2020 et 2021. La cartographie des concentrations moyennes annuelles en PM₁₀ pour 2022 présente des concentrations inférieures à la valeur limite et à l'objectif de qualité dans le périmètre du projet et à proximité immédiate de celui-ci.

Les concentrations moyennes annuelles en PM_{2,5} sont inférieures à la valeur limite au niveau des stations de fond et de la station trafic. En revanche les valeurs sont supérieures à l'objectif de qualité sur la station de fond (Gennevilliers) et de trafic (autoroute A1 de Saint-Denis). La cartographie des concentrations moyennes annuelles en PM_{2,5} pour 2022 présente des concentrations inférieures à la valeur limite et à la valeur cible sur l'ensemble de la zone d'étude. Néanmoins, les concentrations sont supérieures à l'objectif de qualité dans le périmètre du projet et à proximité immédiate de celui-ci.

Les concentrations mesurées dépassent systématiquement les valeurs recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé, quel que soit le

polluant et quelle que soit la station de mesure Airparif, ainsi que sur l'ensemble de la zone d'étude.

Ces résultats sont confirmés par la campagne de mesures in situ qui s'est déroulée du 19 avril au 3 mai 2023 dans le cadre de l'étude d'impact environnementale. Les polluants mesurés sont le dioxyde d'azote (NO₂), principal traceur des émissions polluantes liées au trafic automobile, le benzène et les particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM₁₀) et de diamètre inférieur à 2,5 µm (PM_{2,5}). Cette campagne se caractérise par des conditions météorologiques favorables entraînant des concentrations en dioxyde d'azote (NO₂), en particules PM₁₀ et PM_{2,5} plus légèrement plus faibles que la moyenne annuelle.

Dans ces conditions, les résultats obtenus au niveau du quartier du Vieux Saint-Ouen indiquent :

- Un dépassement potentiel de la valeur limite pour le dioxyde d'azote en bordure des quais de Seine et de la RD22. Aucun dépassement de la valeur limite pour la protection de la santé (40 µg/m³) n'est envisagé à l'échelle annuelle au niveau des autres points de mesure, reflétant une pollution de fond ;
- Pour le benzène, aucun dépassement des valeurs réglementaires à l'échelle annuelle (5 µg/m³ en valeur limite et 2 µg/m³ en objectif de qualité) n'est envisagé ;
- Concernant les PM₁₀, un dépassement de l'objectif de qualité est observé en bordure des quais de Seine et l'objectif de qualité fixé pour les PM_{2,5} est dépassé au niveau des deux points de mesures trafic (quais de Seine et RD22). Néanmoins, aucune mesure ne dépasse les valeurs limites de protection de la santé fixées pour les PM₁₀ et les PM_{2,5}.

Les résultats obtenus au niveau du quartier du Cordon La Motte Taupin indiquent :

- Hormis en bordure de la RD22, aucun dépassement de la valeur limite pour le dioxyde d'azote n'est constaté ;
- Pour le benzène, aucun dépassement des valeurs réglementaires à l'échelle annuelle (5 µg/m³ en valeur limite et 2 µg/m³ en objectif de qualité) n'est envisagé ;
- Concernant les PM₁₀, aucun dépassement de l'objectif de qualité n'a été constaté lors de la campagne de mesures. Pour les PM_{2,5}, l'objectif de qualité est dépassé au niveau du point de mesures trafic (RD22).

Vulnérabilité au changement climatique et îlots de chaleur urbain

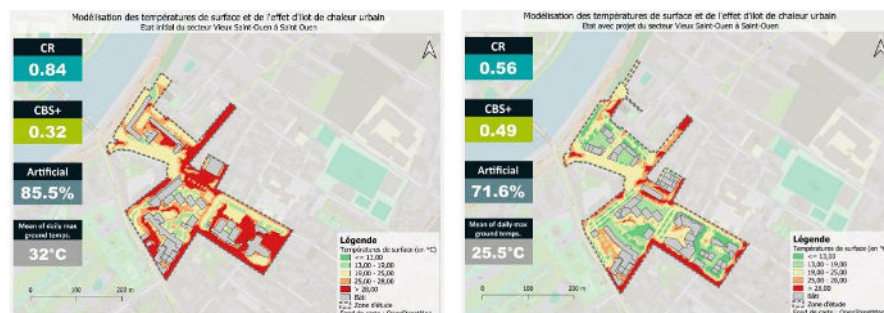
L'analyse de l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) a pour objectif de démontrer les bénéfices concrets du projet d'aménagement urbain des secteurs Cordon et Vieux-Saint-Ouen en qualifiant la température de surface des aménagements, à plusieurs échelles de temps. Les résultats des modélisations à l'état initial et de projet mettent en lumière l'importance des zones végétalisées dans la réduction de l'effet d'îlot de chaleur, grâce à l'ombrage et à la fraîcheur apportés par ces aménagements. L'ensemble de l'étude est présenté dans le dossier d'étude d'impact environnemental.

→ Vieux-Saint-Ouen

Le taux d'artificialisation à l'état initial est de 85,5%. Ce taux d'artificialisation élevé souligne l'importante urbanisation, dont l'impact est direct sur l'écosystème local (faible perméabilité des sols, biodiversité, etc.). Le projet permet la réduction de ce taux de 13,9 points. Cette réduction importante est rendue possible par le développement d'espaces verts et de pleine terre

ainsi que par la mise en place d'un système de noues pour la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Le coefficient de ruissellement, c'est-à-dire le coefficient entre 0 et 1 qui exprime la part d'eau de pluie tombée sur une surface (surface perméable : 0 ; surface imperméabilisée : 1) est réduit de manière importante, de 0,84 à 0,56. L'intégration de surfaces perméables est efficace et a un effet bénéfique sur la gestion des eaux pluviales.

Concernant la température, pour l'état initial, la température de surface moyenne maximale est de 32°C, soit une température un peu plus élevée que le secteur Cordon, illustrant les effets des surfaces imperméables qui sont abondantes dans le secteur Vieux-Saint-Ouen. Pour le projet, la température de surface moyenne maximale est de 25,5°C. Le projet permet donc de diminuer la température de surface moyenne maximale de 6,5°C.



Résultats de la modélisation des températures de surface et de l'effet d'îlot de chaleur urbain pour l'état initial et pour le projet – secteur Vieux-Saint-Ouen (source : SUEZ Consulting, 2025)

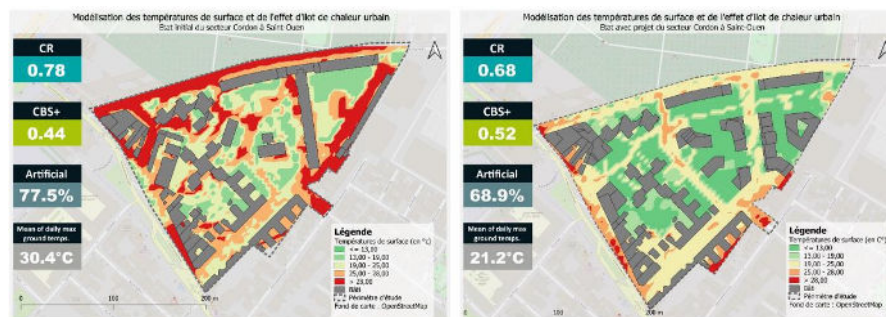
La modélisation du site d'après les projections climatiques pour 2050 permet de constater une augmentation générale des températures de surfaces, atteignant 33.7°C pour l'état initial. Cette hausse des températures de + 1.7°C par rapport au climat actuel illustre l'effet de surchauffe due au réchauffement global. Pour le projet, la température moyenne passe à

27.2°C, ce qui constitue une hausse de +1.7°C par rapport à la simulation réalisée sur le projet avec les données actuelles, et une diminution de 6.5°C par rapport à l'état initial dans ce même climat de 2050. Les aménagements du projet mènent ainsi pour les prévisions de 2050 à une baisse de température équivalente à celle prévue avec les données actuelles, ce qui traduit de l'efficacité du projet à contribuer à la résilience du quartier face aux impacts du changement climatique.

→ Cordon

Le taux d'artificialisation à l'état initial est de 77,5%. Ce taux d'artificialisation élevé souligne l'importante urbanisation, dont l'impact est direct sur l'écosystème local (faible perméabilité des sols, biodiversité, etc.). Le projet permet la réduction de ce taux de 8,6 points. Cette réduction non négligeable, est également rendue possible par le développement d'espaces verts et de pleine terre importants, ainsi que par la mise en place d'un système de noues pour la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Le coefficient de ruissellement est également réduit de manière non négligeable, de 0,78 à 0,68.

Concernant la température, pour l'état initial, la température de surface moyenne maximale est de plus de 30°C, soit une température élevée pour ce secteur, illustrant les effets des surfaces imperméables souvent sombres. Pour le projet, la température de surface moyenne maximale est d'un peu plus de 21°C. Le projet permet donc de diminuer considérablement la température de surface moyenne maximale d'un peu plus de 9°C.



Résultats de la modélisation des températures de surface et de l'effet d'îlot de chaleur urbain pour l'état initial et pour le projet – secteur Cordon (source : SUEZ Consulting, 2025)

La modélisation du site d'après les projections climatiques pour 2050 permet de constater une augmentation générale des températures de surfaces, atteignant 32.1°C en l'état initial. Malgré cette hausse, le scénario avec projet obtient une température moyenne de 22.9°C, ce qui représente un écart de 9.2°C de moins par rapport à l'état initial. Cela confirme que les solutions mises en place (végétalisation, désartificialisation) restent relativement performantes à moyen terme.

PARTIE 3 - PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

3.1 Programmation par catégorie – Quartier Vieux-Saint-Ouen

Démolitions

Les démolitions prévues dans le cadre de la Zac sont :

- Halle de marché actuelle

- Crèche du Moutier

Espaces publics

Le projet prévoit le réaménagement des espaces publics visant à améliorer le cadre de vie et à mieux intégrer le quartier dans son environnement (la Seine, le Village des Athlètes, le rapport du quartier à la rue du Dr Bauer et au quartier des Docks), à favoriser la pratique du vélo et de la marche, et à ménager des espaces de nature en ville :

- restructuration et élargissement de la rue Saint-Denis pour ouvrir le quartier sur le Grand Parc des Docks et la rue Dhalenne (RD 22) ;
- réaménagement de la Place d'Armes pour consolider son potentiel de centralité ;
- piétonisation de la rue du Moutier dans le prolongement de la promenade piétonne des coteaux de Seine ;
- prolongement de la rue des Châteaux pour compléter le maillage viaire du quartier ;
- valorisation de la promenade des coteaux de Seine et de la liaison avec le Village des Athlètes ;
- création d'une promenade haute sur les coteaux de Seine, en articulation avec les Quais de Seine (RD 1) et aux berges basses.

Transports et mobilités

Le projet prévoit une optimisation des circulations et des stationnements, afin d'engager les quartiers vers un meilleur partage entre les mobilités douces et les véhicules, avec notamment :

- Mise en sens unique de la rue Saint Denis, rue Landy, rue soubise

- Création de places de stationnement latérales au niveau de la rue Saint-Denis Restructuration du parking Dhalenne avec la création nouvelle rampe d'accès au parking souterrain N-1
- Apaisement de la rue du Landy
- Limitation de vitesse à 30 Km/h pour les véhicules légers
- Aménagement de piste cyclable latérale en double sens

Commerces

Le Vieux-Saint-Ouen constitue une polarité commerciale secondaire à conforter à l'échelle de la Ville. L'enjeu est de renforcer l'attractivité du marché alimentaire existant, et de conforter la dynamique commerciale du quartier à travers un positionnement stratégique en cohérence avec les opérations d'aménagement alentours :

- Les socles du Village des Athlètes : 1750 m² de surfaces de vente à l'échelle du Village, dont 15% en surfaces commerciales, avec un secteur E du VOP situé à 500m du cœur du Vieux-Saint-Ouen ;
- La ZAC des Docks, avec la constitution d'une nouvelle polarité commerciale située à 10min à pieds du cœur du quartier du Vieux-Saint-Ouen, intégrant la Halle Gourmande, 85 commerces, un marché de produits frais, des comptoirs culinaires sur 13 000 m², ainsi qu'une offre commerciale à rez-de-chaussée de part et d'autre d'une promenade piétonne comprenant 40 commerces dont une moyenne surface alimentaire sur 13 000 m² SDP.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est ainsi prévu dans le quartier du Vieux-Saint-Ouen :

- un socle à RDC de 1000 m² pour accueillir un supermarché en remplacement de la supérette existante sur la rue Saint-

Denis (passage de 550 à 750 m² de surface de vente), dans le cadre d'une opération tiroir ;

- un programme commercial de l'ordre de 950 m² pour 8 établissements, à positionner notamment dans une nouvelle barrette commerciale à construire le long de la rue Saint-Denis ou à repositionner au sein de socles existants au plus proche de la place d'Armes, cœur du quartier.

Construction neuve de logements

Le programme prévoit la construction neuve d'environ 245 logements (accession libre, locatif libre Action Logement, logements en accession à prix maîtrisé via mécanisme OFS/BRS, logement locatif social).

Programmation du NPNRU hors ZAC

A titre d'information, la programmation complémentaire du NPNRU dans le quartier Vieux-Saint-Ouen hors ZAC comprend également :

➔ Réhabilitations et résidentialisations

La Sémiso réhabilitera et résidentialisera 967 logements :

- Barre « Moutiers » : 67 logements
- Barre « Egalité », 2-14 rue Moutier : 137 logements
- Ile « Landy », 3-5 rue Dhalenne : 86 logements
- Ilot « Landy » rue Saint-Denis : 162 logements
- Barre « Dhalenne », 41 rue Dhalenne : 217 logements
- Ilot « Soubise », 282 logements
- Bâtiment du 40-42 rue Saint-Denis : 16 logements.

→ Démolitions

Le bailleur social Sémiso démolira 228 logements sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

- 126 logements dans la barre Quai de Seine
- 70 logements dans la barre Moutier (démolition partielle)
- 32 logements de la résidence autonomie située rue Saint-Denis.

Les logements de la résidence autonomie seront reconstitués sur un site à proximité directe de la Zac.

Les autres démolitions prévues dans le programme du NPNRU sont :

- Les bâtiments de superstructure de l'ancienne station-service Total (maîtrise d'ouvrage Sémiso) ;
- Le socle commercial rue Saint-Denis (maîtrise d'ouvrage Sémiso)
- Le groupe scolaire Langevin dans le cadre d'une démolition-reconstruction (maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Ouen-sur-Seine).

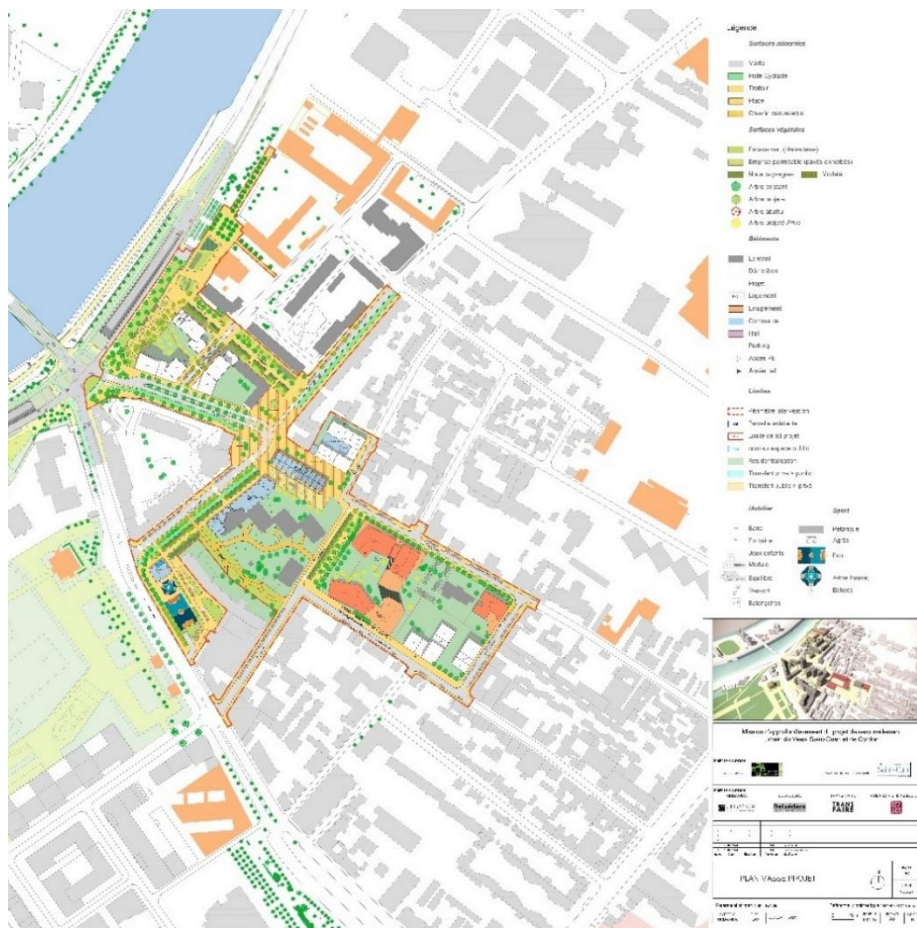


Démolitions prévues dans le quartier Vieux-Saint-Ouen

→ Equipements publics de superstructure

Concernant les équipements publics de superstructure, le projet prévoit le programme suivant :

- Reconstitution de la crèche du Moutier
- Réhabilitation et extension du groupe scolaire Anatole France
- Démolition et reconstitution sur site du Groupe scolaire Paul Langevin.
- Création d'une nouvelle halle pour le marché alimentaire, de l'ordre de 850 m² (permettant d'accueillir le marché couvert et un autre programme à définir)



Plan Directeur groupement Urbanica – Novembre 2024

3.2 Programmation par catégorie – Quartier Cordon La Motte Taupin

Démolitions

Afin de permettre l'ouverture du quartier sur la rue Bauer, les bâtiments suivants sont voués à la démolition :

- Les locaux mixtes situés au 19-23 rue Bauer, appartenant à la Sémiso, et sous maîtrise d'ouvrage Séquano,
- Le pavillon situé au 25 rue Bauer,
- Les boxes de stationnement appartenant à la Sémiso.

Le projet prévoit enfin la démolition de deux équipements :

- La maison de quartier (autrement appelé Espace de Vie Social Cordon), actuellement située rue Emile Cordon, au pied d'un immeuble d'habitation de la Sémiso.
- La crèche « La Motte ».

Ces deux équipements seront reconstitués dans le quartier.

Espaces publics

L'objectif du projet est de créer une trame viaire lisible visant à désenclaver le quartier, avec notamment :

- La création de la rue A. Helbronner prolongée
- Le prolongement de la rue Claude Monet sur l'emprise de la barre « La Motte » démolie,
- La requalification de l'ensemble des espaces publics et privés existants, avec une ambition forte en matière de végétalisation ;
- La création d'un mail ouvrant le quartier vers la rue du Dr Bauer (RD 22) et le centre-ville : la promenade Ampère ;

- La Création de nouveaux espaces verts de proximités (intégrés au mail Ampère).

Transports et mobilités

Le projet prévoit une optimisation des circulations et des stationnements, afin d'engager les quartiers vers un meilleur partage entre les mobilités douces et les véhicules, avec notamment :

- Proposition de création de poches de stationnements privées à destination des habitants le long de la rue Helbronner ;
- Réduction de l'offre de stationnement en surface en vue de la dé-densification du quartier et création de parking sous-terrain pour les nouvelles constructions ;
- Aménagement de pistes cyclables et de cheminements piétons
- Amélioration des continuités piétonnes vers le centre-ville via la promenade Ampère
- Limitation de vitesse à 30 Km/h sur la rue Emile Cordon et la rue Claude Monnet
- Création de zone de rencontre dite également zone 20 au niveau de la promenade Ampère et la rue Alphonse Helbronner.

Commerces

Pour Cordon, il est prévu la création de deux nouvelles coques commerciales de l'ordre de 500 m² SDP chacune, en rez-de-chaussée des deux lots de constructions neuves projetées de part et d'autre de la promenade Ampère, à l'entrée du quartier.

Construction neuve de logements

Le programme prévoit la construction neuve d'environ 195 logements (accession libre, locatif libre Action Logement, logements en accession à prix maîtrisé via mécanisme OFS/BRS)

Programmation du NPNRU hors Zac

A titre d'information, la programmation complémentaire du NPNRU dans le quartier Cordon-La Motte-Taupin hors ZAC comprend également :

➔ Réhabilitations et résidentialisations

La Sémiso réhabilitera et résidentialisera 298 logements :

- Bâtiments « La Motte Extension », 18-26 et 30-38 rue Emile Cordon : 90 logements
- Bâtiments « Cordon », 8-10-12 rue Emile Cordon : 88 logements
- Bâtiments « Taupin », 1-5 rue Taupin : 120 logements.

La résidentialisation que la SEMISO réalisera porte les ambitions suivantes :

- Amélioration du cadre de vie
 - Embellissement des espaces extérieurs (végétalisation, mobilier urbain, éclairage)
 - Création de lieux conviviaux (aires de jeux, espaces de détente)
 - Réduction des nuisances (bruit, déchets abandonnés)
- Clarifier les espaces publics et les espaces privés
 - Délimitation des espaces privatifs et collectifs
 - Valorisation du patrimoine immobilier
- Végétaliser les espaces
 - Végétalisation et création d'ilots de fraîcheur pour améliorer le confort d'été des locataires

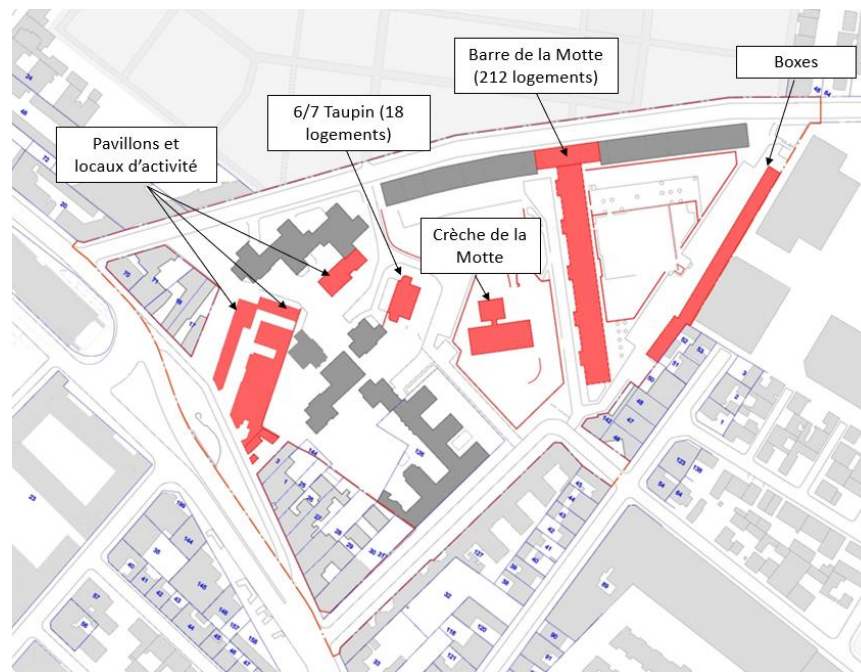
- Intégration de surface perméable pour améliorer la gestion des eaux pluviales.

Le bailleurs Antin Résidence procèdera à la restructuration/réhabilitation de l'ensemble immobilier du 2, 4 à 9ter rue Claude Monet. Les travaux permettront de restructurer les 308 logements existants en 259 logements réhabilités.

➔ Démolitions

Le NPNRU prévoit la démolition de 230 logements sociaux de la Sémiso sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

- 18 logements au 6-7 rue Taupin
- 212 logements de la barre La Motte



Démolitions prévues dans le quartier Cordon La Motte Taupin

➔ Equipements publics de superstructure

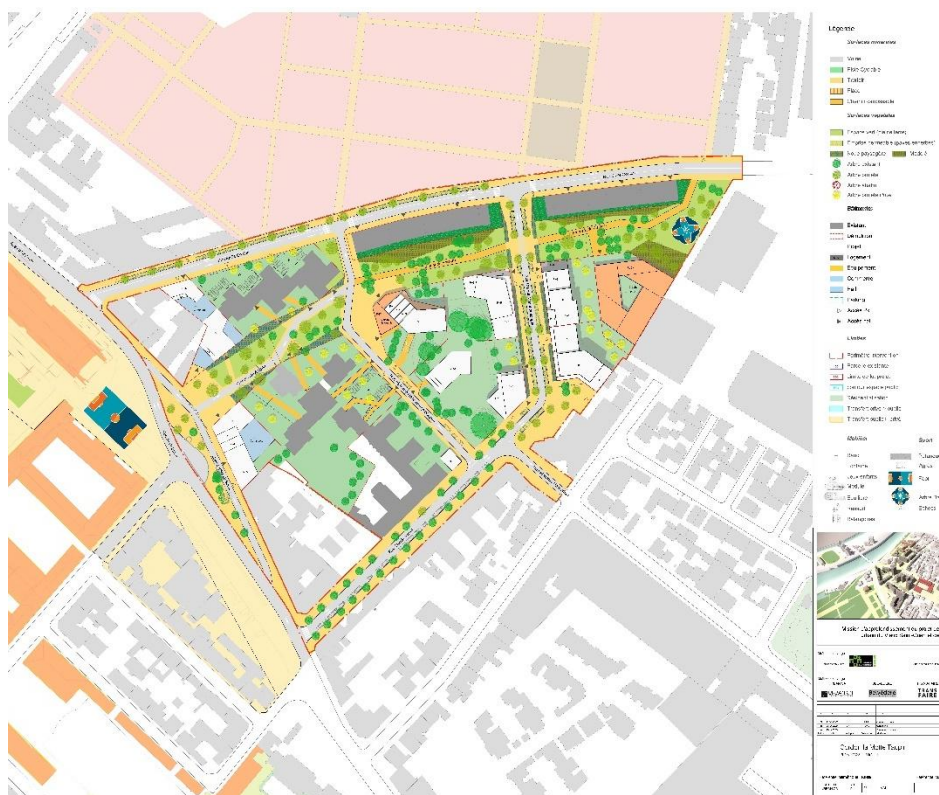
Le projet prévoit la reconstruction des deux équipements démolis :

- La maison de quartier sera relocalisée sur la promenade Ampère, en rez-de-chaussée d'un bâtiment neuf, et sera agrandie,
- La crèche, qui sera située dans la partie ouest du quartier.

Le city-stade sera reconstitué à proximité directe de la Zac ou dans la Zac. Sa localisation définitive reste à déterminer.

→ Commerces

En complément du programme commercial de la ZAC, la Sémiso réaménagera un rez-de-chaussée au 12 rue Emile Cordon (environ 60m²), en face de la nouvelle maison de quartier, afin de proposer un usage de service, de type médical ou paramédical.



Plan directeur quartier Cordon - groupement Urbanica-Belvédère-Transfaire-RRA – Novembre 2024

3.3 Programmation par catégorie – Ensemble de la Zac

Sur l'ensemble des deux quartiers, le programme de la Zac est le suivant :

- Démolition de plusieurs équipements qui seront reconstitués dans le cadre du NPNRU :
 - Crèche Moutier
 - Halle de marché
 - Crèche La Motte
 - Maison de quartier (Espace de vie social)
- Autres démolitions :
 - boxes de stationnement
 - Locaux mixtes du 19-23 Bauer
 - Pavillon du 25 Bauer
- Création de 3 620 m² de commerces, services et activités
- Construction d'environ 440 logements
- Amélioration et restructuration d'environ 61 000 m² d'espaces publics.

Le programme complémentaire du NPNRU hors Zac est le suivant :

- Démolition de 458 logements
- Démolition du socle commercial de la rue Saint-Denis et de l'ancienne station-service
- Réhabilitation et résidentialisation de 1559 logements
- Démolition-reconstruction du Groupe Scolaire Langevin
- Reconstruction de plusieurs équipements publics :
 - Halle de marché
 - Crèche Moutier
 - Crèche La Motte
 - Maison de quartier (Espace de Vie Social)

- Relocalisation du citystade Cordon
- Création d'environ 60m² de locaux de services

3.4. Programme prévisionnel des constructions à édifier

Au total, le programme prévisionnel global des constructions neuves s'élève à environ à 33 620 m² de surface de plancher (SDP) sur une emprise d'environ 14,3 ha. La programmation prévisionnelle se décompose comme suit :

- Environ 30 000 m² SDP de logements, soit environ 440 logements ;
- Environ 3 620 m² SDP de commerces, services et activités ;
- Environ 61 000 m² d'espaces publics requalifiés et/ou créés.

En complément, le programme du NPNRU prévoit :

- La construction d'environ 13 700 m² SDP d'équipements publics de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine (restructuration et extension du groupe scolaire Anatole France, démolition-reconstruction du groupe scolaire Paul Langevin, reconstruction de deux crèches, reconstruction d'une halle de marché) ;
- La création d'un local de services d'environ 60 m² SDP au 12 rue Cordon (maîtrise d'ouvrage Sémiso).

PARTIE 4 - RAISONS POUR LESQUELLES, EN REGARD DES DISPOSITIFS D'URBANISMES EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

4.1 Dispositions d'urbanisme en vigueur

Le PLUi de Plaine Commune

Le PLUi de Plaine Commune a été adopté en Conseil de territoire le 25 février 2020. Les grandes orientations du PLUi sont définies pour l'ensemble du territoire de Plaine Commune par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet répond à plusieurs enjeux du PADD de Plaine Commune à savoir :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour toutes et tous.
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création.
- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue.
- Améliorer la performance énergétique du territoire.
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique.
- Promouvoir l'économie circulaire.
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale.
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non-polluantes et en limitant la place de la voiture.
- Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs.
- Réussir les grands projets.
- Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus.

Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielle

Le projet prend en compte les orientations transversales des OAP thématiques et sectorielle à savoir :

Pour l'OAP n°1 Environnement et Santé :

- Améliorer le confort thermique des habitants et des usagers.
- Intégrer localement la gestion de l'eau.
- Développer l'impact du végétal, favoriser la biodiversité
- Améliorer la qualité écologique des espaces publics.
- Végétaliser les cœurs d'îlots des tissus constitués et denses
- Développer les continuités végétales et paysagères.

Pour l'OAP n°2 Commerce et Artisanat Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante :

- Préserver les équilibres territoriaux.
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce.
- Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles.

Pour l'OAP n°3 Grands axes et urbanisme de liaison

- Mieux hiérarchiser le réseau viaire.
- Assurer une place pour tous les modes de transports.

Il est à noter que le PLUi de Plaine Commune est en cours de révision, et que certaines orientations et enjeux identifiés sont de ce fait susceptibles d'être amenés à évoluer.

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

Saint-Ouen-sur-Seine est concernée par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Le projet est compatible avec les différentes orientations réglementaires du SDRIF, à savoir :

1) Relier et structurer

1.1 Les infrastructures de transport : un nouveau plan mobilité est créé dans le quartier réorganisant les flux de transport routier, piéton et cycle. Le site est à proximité d'un faisceau ferré et des routes de desserte locale.

1.2 Aéroports et aérodromes : Non concerné

1.3 L'armature logistique : Non concerné.

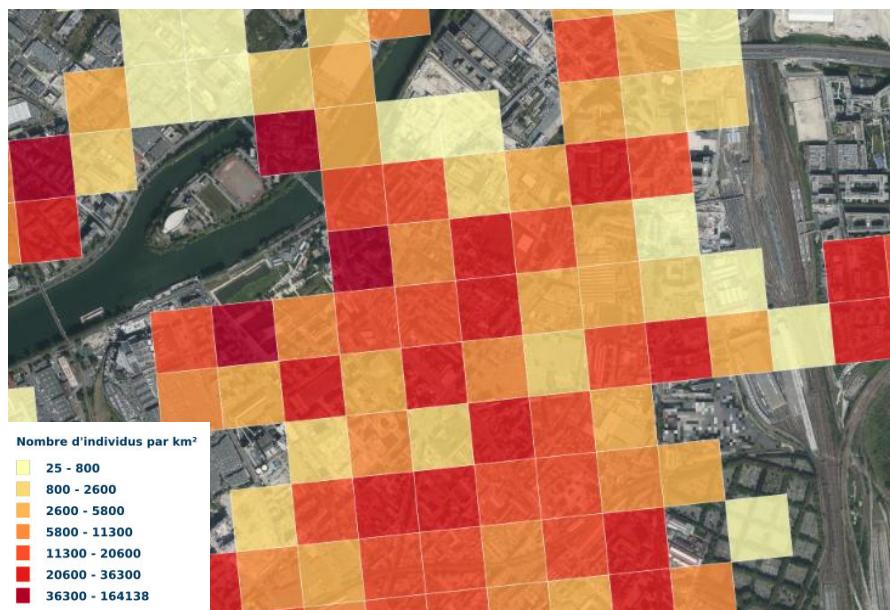
1.4 Les réseaux et les équipements liés aux ressources : Non concerné.

2) Polariser et équilibrer

2.1 Orientations communes (La priorité est donnée à la limitation des consommations des espaces agricoles, boisés et donc au développement urbain par la densification d'espaces déjà urbanisés) : le projet s'intègre dans un espace déjà urbanisé. Il ne consomme pas d'espaces agricoles et d'espaces boisés définis au SDRIF. Le projet valorise la Trame Verte et Bleue locale en créant de nouveaux espaces verts. Ces modifications vont dans le sens de leur pérennisation.

2.2 Les espaces urbanisés (quartier à densifier à proximité d'une gare ou secteur à fort potentiel de densification) : le SDRIF identifie la zone élargie comme quartier à densifier à proximité de gares ou secteur à fort potentiel de densification. Contrairement à la Zac des Docks et au site du Village

Olympique, les quartiers du NPNRU étaient déjà fortement urbanisés et densément peuplés à l'époque de l'approbation du SDRIF.



Densité de population sur les deux quartiers (source : géoportail, Insee Filosofi 2019).

En 2019, une zone du Vieux-Saint-Ouen dépasse 49 000 habitants / km². Dans le quartier Cordon, ce chiffre se situe entre 19 500 habitants et 31 700 habitants / km².

L'opération d'aménagement s'inscrivant dans ce contexte élargi de fortes densifications (Zac des Docks, Village Olympique), intègre la nécessité du maintien de la densité sur les deux quartiers NPNRU déjà très denses.

2.3 Les nouveaux espaces d'urbanisation : Non concerné

3) Préserver et valoriser

3.1 Les fronts urbains. Il s'agit de permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces : Non concerné.

3.2 Les espaces agricoles : Non concerné.

3.3 *Les espaces boisés et les espaces naturels* : le site comprend des éléments naturels de type friche urbaine sur une grande partie de l'emprise.

3.4 *Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional* : le site est concerné par la présence d'espaces verts et de loisirs à proximité directe, à savoir le parc des Docks.

3.5 *Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes* : non concerné.

3.6 *Le fleuves et les espaces en eau* : le projet, situé à proximité directe de la Seine pour le quartier Vieux-Saint-Ouen, ne remet pas en cause cet objectif.

Le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental)

En mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma Directeur - Environnemental (SDRIF-E) qui déterminera l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens. Après une concertation sans précédent avec l'ensemble des acteurs du territoire, il a été voté par la Région le 11 septembre 2024. Il devrait rentrer en vigueur, après approbation par décret, d'ici début 2025.

Le SDRIF-E a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- De favoriser le rayonnement international de la région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le projet est compatible avec les différentes orientations réglementaires du SDRIF-E, à savoir :

- Composer l'armature verte de la région-nature de demain
- Améliorer la résilience de la région
- Assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix
- Maintenir et adapter les services urbains
- Intensifier le renouvellement urbain
- Améliorer les cadres de vie
- Maîtriser les développements urbains
- Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions
- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité.

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la métropole du Grand Paris

Le Conseil de la Métropole du Grand Paris a été approuvé son SCoT le 13 juillet 2023.

Le présent projet participe principalement à l'Orientation 3 de ce dernier, à savoir : Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement. Néanmoins, le projet de renouvellement urbain des quartiers du Vieux Saint-Ouen et Cordon-La Motte Taupin, multifactoriel, prend en compte l'ensemble des autres axes décrits par le SCoT, en particulier :

- L'axe 1 « Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions » ;
- L'axe 2 « Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des ilots de fraîcheur et la rétention de l'eau à la parcelle » ;
- L'axe 3 « Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement »
- L'axe 6 « Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains » ;
- L'axe 10 « Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets ».
- L'axe 11 « Organiser la transition énergétique ».

4.3 Insertion dans l'environnement

Insertion urbaine et paysagère

Intentions urbaines pour le quartier du Vieux-Saint-Ouen

Le projet de renouvellement urbain du Vieux-Saint-Ouen traduit les grandes intentions suivantes :

- le confortement d'une centralité de quartier et d'un pôle commercial

- de proximité au niveau de la place d'Armes ;
- la création d'une trame paysagère irriguant le quartier depuis la rue Albert Dhalenne (RD 22) et le parc des Docks, en passant par le cœur du quartier (la place d'Armes), pour faire le lien avec la promenade des coteaux qui trouve son prolongement au sein du Village des Athlètes, l'ouverture du quartier vers la Seine.

Dans le secteur de la rue Saint-Denis, la démolition de la galette commerciale existante qui intègre un parking en demi sous-sol et une résidence personne âgées dans les étages, et sa recomposition en socle des tours d'habitation existantes dans l'îlot Soubise, permet le doublement de l'emprise de la rue au profit de la création d'un mail paysager ouvrant la place d'Armes sur la rue Albert Dhalenne (RD22) et le parc des Docks. La création d'une nouvelle galette commerciale en socle des tours d'habitation Soubise (tour J1), avec un rapport simplifié et fluide à l'espace public (par opposition à un demi-niveau existant aujourd'hui) doit permettre de générer une nouvelle commercialité.

Au niveau de la place d'Armes, au cœur du quartier, une nouvelle halle de marché plus compacte sera créée, en dialogue avec des espaces publics requalifiés et apaisés. L'affirmation de la centralité de la place d'Armes passera par un travail de requalification ambitieuse des espaces publics, au profit de la vie locale, du végétal, et des modes de déplacements actifs. La démolition de la halle de marché existante permet de développer de nouvelles constructions, avec un socle à rez-de-chaussée en capacité d'accueillir un supermarché de proximité.

Sur l'îlot Langevin, une vaste opération de démolition-reconstruction du groupe scolaire Paul Langevin (école élémentaire et maternelle) est projetée. La recomposition de l'îlot offre l'opportunité de reconstituer la crèche aujourd'hui présente sur l'îlot Moutier, et de proposer des constructions neuves.

Dans le secteur de la rue du Moutiers, la démolition partielle de la barre

permet le percement d'une voie nouvelle dans le prolongement de la rue des Châteaux, complétant ainsi le maillage viaire dans ce secteur aujourd'hui enclavé.

Au niveau de la Seine, la démolition de la barre Quai de Seine doit permettre l'ouverture du quartier vers le fleuve, avec la création d'un espace public majeur se reconnectant avec le Quai de Seine (RD1), et des constructions neuves s'inscrivant dans une logique de maintien d'une porosité entre le cœur du quartier et la Seine située en contrebas.

Intentions urbaines pour le quartier Cordon

Le projet de renouvellement urbain de Cordon repose sur la création d'une trame viaire claire, lisible, végétalisée, et apaisée, permettant d'irriguer le quartier et de l'ouvrir vers la rue du Dr Bauer (RD22) et le centre-ville. La création de la promenade Ampère, large mail planté et végétalisé traversant le quartier ménagé à la faveur de la démolition des bâtiments n°6-7 de l'ensemble Taupin, d'un pavillon et de boxes et locaux d'activités adressés sur la rue du Dr Bauer, répond à cet objectif. A l'entrée de la promenade, des constructions neuves sont proposées avec des rez-de-chaussées actifs permettant d'apporter une offre commerciale à l'entrée du quartier (dont supermarché de proximité), dans la continuité du linéaire commercial en cours de confortement sur la rue du Dr Bauer. La démolition de la barre et de la crèche La Motte, situées à l'arrière du quartier par rapport à la rue du Dr Bauer, permet la recomposition urbaine de cet îlot à travers des constructions neuves de plus petite échelle adressées sur des voies nouvelles. Les équipements publics (crèche, espace de vie de quartier) sont reconstruits et insérés dans cette nouvelle composition urbaine. Le projet prévoit également la requalification des voiries et espaces publics existants,

en travaillant sur le partage de l'espace public au profit du végétal, des modes de déplacements actifs et de la vie locale.

Stratégie paysagère du projet

Les grands objectifs du projet paysager sont d'offrir des espaces paysagers agréables, ombragés, d'offrir un paysage varié et confortable. Il concerne à la fois les piétons, mais également le confort des arbres et de la végétation, qui doit trouver suffisamment de pleine terre, d'humidité et de nutriment pour se développer convenablement. Il s'agit également de pouvoir amener une biodiversité, un abri pour les oiseaux, les insectes et la petite faune (sans favoriser le développement des nuisibles comme les rats). Les arbres existants seront confortés, leurs conditions de développement préservées et améliorées. Les essences seront choisies pour être endémiques, avec une variété permettant un paysage varié et une meilleure résistance des essences aux maladies.

La constitution des sols est une donnée primordiale pour le bon développement des plantations, avec une continuité pédologique et un bon apport hydrique.

La palette végétale sera resserrée autour des essences les plus résistantes, en fonction des différents retours d'expérience sur le territoire de Plaine Commune.

Les objectifs recherchés sont de mettre en place différentes strates, des noues, bosquets, en limitant les alignements trop stricts sauf pour accompagner certains axes structurants.

Des alignements d'arbres pourront accompagner certains axes structurants (mail Saint Denis, rue du Landy, rue Cordon, Claude Monet) mais jamais mono espèce, pour prévenir les risques de propagation de maladies. Un

travail par poche, avec des cépées et arbres à tige sera préféré sur les mails (mails Saint Denis, Moutier, promenade Ampère) pour la biodiversité.

Les allées et des places sont plutôt accompagnées de bosquets, en lien avec les cheminements, les constructions et les hauteurs bâties.

La composition du paysage se travaillant en volume, les différentes strates joueront chacune un rôle particulier dans la partition d'ensemble et la palette végétale se déclinera en fonction des ambiances recherchées et le contexte des secteurs concernés : exposition au soleil, aux vents, intensité des flux, partition et dimensions des espaces publics.

L'ambiance paysagère joue sur les couleurs au fil des saisons, avec des arbres caduques et persistant pour varier le paysage, en jouant sur les strates basses, moyennes et hautes, en jouant sur les couleurs.

La gestion intégrée des eaux pluviales se fera en partie par l'aménagement de noues paysagères ou de jardins de pluie (type jardin boulingrin). Une palette végétale particulière accompagnera ces dispositifs, et les modelés de terrains seront mis à profit pour mettre à distance certaines limites privé/public.

Trame viaire et mobilités

Le désenclavement, l'accessibilité et les mobilités actives constituent une ambition forte du projet urbain. Il s'agit d'aborder la desserte et l'accessibilité des deux sites par le biais d'une approche multimodale et d'assurer le rabattement vers les transports en commun. En dépit de la nouvelle desserte de la ligne 14 et de la proximité de la future gare Saint-Denis Pleyel, les deux quartiers demeurent enclavés et marqués par la présence de la voiture. Or, le contexte devrait favoriser une mutation en matière de mobilités. Le taux de motorisation des habitants est particulièrement faible (41 % au Vieux-

Saint-Ouen, 37 % sur Cordon-La Motte-Taupin) et on assiste à une forte évolution des habitudes de déplacements (essor du télétravail, vélos à assistance électrique et autres moyens de locomotion électriques...). Dans une logique en coût global et d'amélioration du reste à vivre, le projet devra ainsi développer les mobilités douces à l'échelle des espaces publics (continuités urbaines, proximité des fonctions, voies apaisées, cyclables, signalétique, marchabilité...) et des opérations privées (locaux vélos et services associés favorisant la pratique). La question du stationnement sera également traitée afin de limiter son impact (visibilité, imperméabilisation des sols, gestion des terres, bilan carbone...). Par ailleurs dans la dynamique de transformation des espaces publics à l'échelle du grand territoire, la trame viaire des deux quartiers sera profondément remodelée et constituera des supports de végétalisation et de renforcement des trames verte et bleue et de la nature en ville.

La prise en compte des enjeux Faune-Flore

Les enjeux environnementaux mis en avant dans le cadre de l'étude faune-flore-habitat conduite avec le bureau d'études AUDDICE ont permis d'intégrer les résultats mis en lumière par l'étude dans le travail d'approfondissement du projet urbain.

Le travail de la maîtrise d'œuvre urbaine a permis de mieux prendre en compte la nécessité de préserver ces habitats écologiques, et plus particulièrement :

- Sur Vieux-Saint-Ouen, dans le secteur Langevin, avec une nouvelle proposition de composition urbaine permettant de conserver un maximum de patrimoine arboré existant sur l'îlot tout en garantissant la faisabilité d'une opération tiroir pour la démolition-reconstruction in situ du groupe scolaire ;

- Sur Vieux-Saint-Ouen, dans le secteur Dhalenne, où le renoncement à des constructions neuves à l'alignement de la rue Albert Dhalenne (RD22) permet de sécuriser l'intention de conserver l'alignement de platanes existants à l'angle Dhalenne / St-Denis ;
- Sur Cordon, où la nouvelle trame viaire desservant le quartier a été entièrement revue pour éviter que la voie nouvelle (Helbroner prolongée) traversant le quartier soit aménagée dans l'axe de la butte La Motte, là où les enjeux écologiques relevés par l'étude faune-flore-habitat étaient les plus importants. La nouvelle proposition de trame viaire s'appuie ainsi sur une voirie de desserte existante, et sur une autre voie nouvelle réorientée et aménagée sur le terrain d'assiette de la barre La Motte démolie, permettant ainsi de s'affranchir de la contrainte des arbres existants. De part et d'autre de cette voie nouvelle réorientée, les constructions neuves sont insérées selon une composition permettant de conserver un maximum du patrimoine arboré existant présent en cœur d'îlot.

Ambitions environnementales du projet

Le projet présente plusieurs enjeux qui devront répondre à l'ambition de la charte de renouvellement urbain soutenable adoptée en 2021. Celle-ci entend en effet inscrire ces deux quartiers dans « une nouvelle génération de projet de rénovation urbaine, dépassant la seule réhabilitation de l'habitat et visant à répondre à des enjeux de cohésion sociale, de bien-être, de résilience, d'emploi, de continuité urbaine et paysagère ». En cela, ils devront déployer une stratégie de transition écologique qui s'appuie notamment sur le Référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune et le Schéma Directeur de la Ville durable de la ville Saint-Ouen.

Les enjeux de mobilité sont présentés ci-dessus.

Le secteur du Vieux-Saint-Ouen est situé à l'intersection de continuités vertes et bleues, à proximité immédiate du parc des docks de Saint-Ouen et de la Seine, corridor multitrames dont l'enjeu de préservation est à considérer comme prioritaire.

Pour le secteur Cordon La Motte-Taupin, l'objectif est de rattacher le quartier à ces trames existantes, qui sont support de biodiversité (le cimetière au droit du site n'étant que faiblement végétalisé aujourd'hui). La conception paysagère et écologique participera à la mise en œuvre d'un cadre de vie sain et sûr pour les habitants et usagers en réduisant les potentielles nuisances (acoustiques, qualité de l'air, risque d'inconfort bioclimatique, pollution visuelle...).

Dans la mesure du possible, une désimperméabilisation des sites sera engagée en portant une attention particulière à la gestion de la ressource en eau, par la mise en place de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, et ce en travaillant le lien entre l'espace bâti et l'espace public.

La gestion alternative des eaux de pluie est un enjeu d'autant plus important qu'il est directement relié au risque d'îlot de chaleur urbain, important à l'échelle de du territoire de Plaine Commune en général et en particulier à Saint-Ouen, où les températures estivales sont en moyenne assez nettement plus élevées qu'ailleurs en Ile de France.

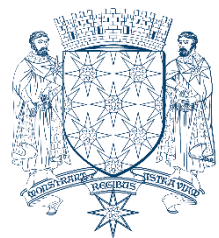
Les effets bénéfiques du projet sur la vulnérabilité des quartiers au changement climatique sont présentés en partie 2.4.

Les projets devront déployer une approche bioclimatique dans leur conception, afin de définir une forme bâtie favorisant des économies

d'énergies, la réduction des dépenses de chauffage et de climatisation tout en assurant un cadre de vie et de travail de qualité pour les usagers (performance énergétique, confort d'été...).

De même, le confort des usagers sur les espaces publics extérieurs passe par une juste conception qui compile appropriation par tous et toutes, usages variés (sportifs, de détente, etc.), sentiment de sécurité, mais aussi confort aérodynamique et d'ensoleillement.

Enfin, le projet s'engagera dans une démarche d'économie circulaire répondant aux objectifs de la Charte économie circulaire de Plaine Commune ; et ce, afin d'intégrer l'impact carbone généré par l'ensemble des projets de renouvellement urbain (projets de construction et espaces publics) en s'appuyant sur les dynamiques d'innovations déjà mises en œuvre sur le territoire francilien. Cette démarche permettra en outre de préserver l'identité des quartiers, le sentiment d'appartenance et l'appropriation du projet urbain par les habitants.



SAINT-OUEN-SUR-SEINE

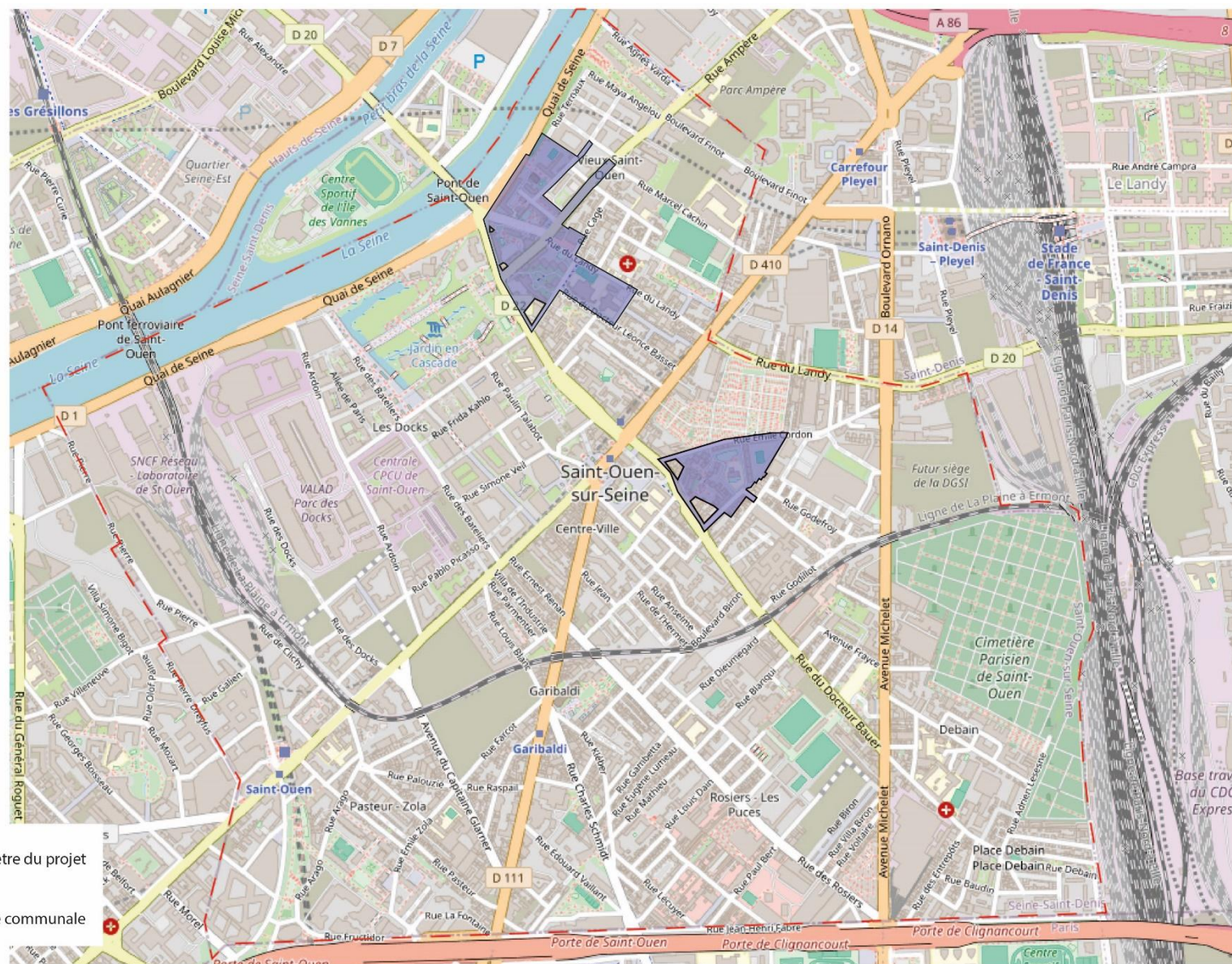


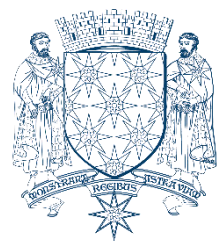
Dossier de création

B – Plan de situation

ZAC Cordon / Vieux-Saint-Ouen

Saint-Ouen-sur-Seine (93)





SAINT-OUEN-SUR-SEINE



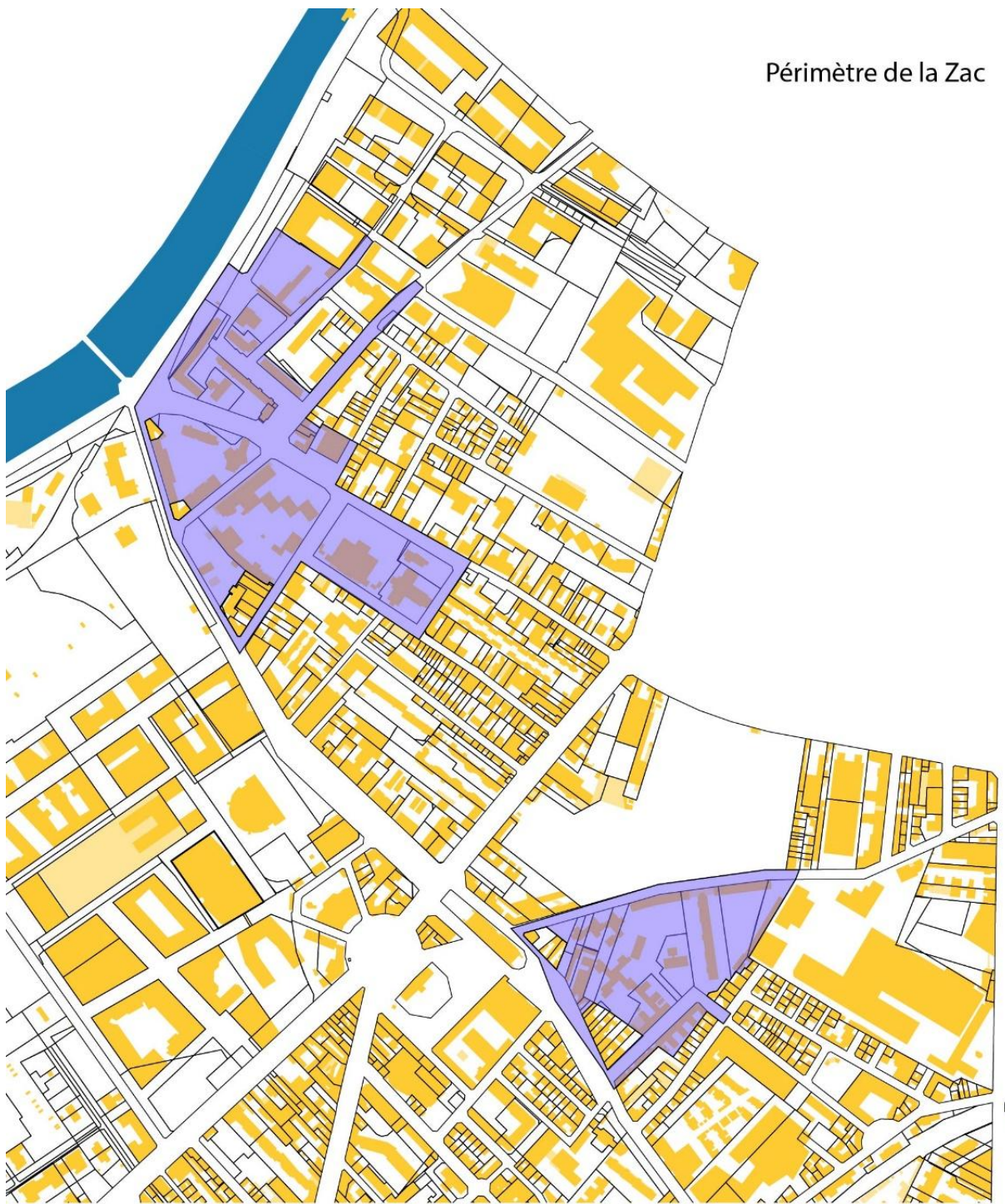
Dossier de création

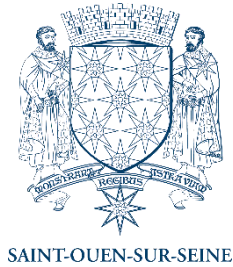
C – Plan de délimitation du périmètre en Zac

ZAC Cordon / Vieux-Saint-Ouen

Saint-Ouen-sur-Seine (93)

Périmètre de la Zac





Dossier de création

D – Exigibilité de la Taxe d'Aménagement

ZAC Cordon / Vieux-Saint-Ouen Saint-Ouen-sur-Seine (93)

La part communale de la Taxe d'Aménagement ne sera pas éligible dans la zone concernée. La Zac est par conséquent soumise au régime des participations.