



SAINT-OUEN-SUR-SEINE

## Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL Séance officielle du 10 février 2025

Nombre de membres  
composant le Conseil  
municipal : 45

Nombre de membres  
en exercice : 45

Nombre de conseillers  
présents ou représentés :  
44

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le 10 février, le CONSEIL MUNICIPAL s'est réuni, dans le gymnase de l'Alliance (sis 2, rue de l'Alliance), sur convocation régulière adressée à ses membres le 3 février 2025 par Monsieur Karim BOUAMRANE, son Maire en exercice, qui a présidé la séance.

### Étaient présents :

M. Karim BOUAMRANE, Mme Sophie DERNOIS, Mme Héroïse CLAUDÉ, Mme Sidonie Baigneres, M. Jean-François CLERC, M. Lamine AMIMER, Mme Merry LIUZZO, M. Xavier DUPLOUY, Mme Emna SGHAIER, M. Faouzi BERTRAND, M. Sébastien ZONGHERO, Mme Laurence RABATE, Mme Nadya SOLTANI, Mme Britt PETTERSEN-RUET, Mme Essaadia LAALIOUI, M. Adel ZIANE, Mme Elsa ROMANIELLO, M. Charles ERNOULD, M. Jonathan CARO, M. Florian DAUTIL, M. Florent SEVIN, M. Paul MANON, Mme Jamila M'BARKI, Mme Émilie LECROQ, M. Benoît CARINI-BELLONI, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Sabrina DECANTON, M. Driss NAICH, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Joaquim DA SILVA, M. Wilfried MALLET, Mme Ludmila PETCHENINA, M. Sébastien PHAN, M. Shahin VALLEE, M. Antoine DANIS.

### Absents excusés ayant donné procuration :

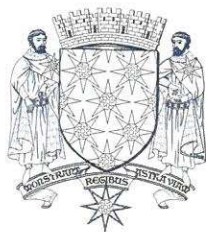
M. Steve LARRANAGA ayant donné pouvoir à Mme Emna SGHAIER, Mme Géraldine BEAUSIVOIR ayant donné pouvoir à Mme Merry LIUZZO, Mme Michèle COADIC ayant donné pouvoir à Mme Britt PETTERSEN-RUET, M. Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à M. Jonathan CARO, Mme Hélène PUECH ayant donné pouvoir à Mme Sophie DERNOIS, M. Clément PRAUD ayant donné pouvoir à Mme Héroïse CLAUDÉ, Mme Carla GASAN ayant donné pouvoir à M. Karim BOUAMRANE, Mme Maryz LECHESNE ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Henri LELORRAIN ayant donné pouvoir à M. Antoine DANIS.

### Absents :

M. William DELANNOY.

Merry LIUZZO est désigné(e) secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2122-15 du code général des collectivités territoriales.

**Titre : Avis du Conseil municipal sur le projet de révision arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune**



SAINT-OUEN-SUR-SEINE

République Française  
Liberté, Égalité, Fraternité

## Séance du CONSEIL MUNICIPAL du lundi 10 février 2025

N° DL/25/13

GPVD

**Objet :** Avis du Conseil municipal sur le projet de révision arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune

RAPPORTEUR : Sébastien ZONGHERO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-14, L. 153-15, L. 153-33, R. 153-5 et R. 153-11 ;

Vu la délibération du Conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune n°CT-20/1406 en date du 25 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et ses évolutions ;

Vu la délibération du Conseil de territoire de l'EPT Plaine Commune n°CT-22/2726 en date du 28 juin 2022 approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire) ;

Vu la délibération du Conseil de territoire de l'EPT Plaine Commune n°CT-23/3168 en date du 14 février 2023 prescrivant la révision du PLUi, définissant les objectifs poursuivis par la révision et fixant les modalités de la concertation préalable ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil de territoire en date du 27 juin 2023 ;

Vu le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil municipal de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine en date du 9 octobre 2023 ;

Vu la délibération du Conseil de territoire de l'EPT Plaine Commune n°CT-24/3998 en date du 19 novembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune ;

Vu le courrier du Président de l'EPT Plaine Commune en date du 3 décembre 2024, reçu le 5 décembre 2024, portant notification du projet de révision arrêté du PLUi ;

Considérant les objectifs de la révision du PLUi, fixés dans la délibération en date du 14 février 2023 prescrivant la révision, à savoir :

- Diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;



- Développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements ;
- Développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;
- Constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;
- Inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer ;
- Développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;
- Garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;
- Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;
- Mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;
- Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;
- Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

Considérant les modalités de la collaboration entre l'EPT Plaine Commune et les communes membres, fixées dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision et qui se sont traduites par :

- De nombreuses réunions techniques avec les services des villes ;
- Des rendez-vous politiques entre l'EPT et les maires de chacune des neuf villes ;
- Une présentation et un échange sur le projet de révision du PLUi le 1<sup>er</sup> octobre 2024 auxquels étaient conviées les personnes publiques associées, dont les villes membres de l'EPT ;
- La mise en débat des évolutions de la révision du PLUi lors de plusieurs sessions de la Conférence intercommunale des maires (portant notamment sur les grandes orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement du PLUi), lors de la conférence territoriale unique en date du 21 avril 2023 et en conférence de l'exécutif territorial les 24 janvier, 28 février, 19 juin et 6 novembre 2024 ;

Considérant l'ensemble des éléments issus de la concertation préalable, développé dans le bilan de la concertation, dont les principales thématiques soulevées sont notamment les suivantes :

- le besoin en espaces verts et la nature en ville ;
- la lutte contre l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- la nécessité d'encadrer la densification et de préserver les quartiers pavillonnaires ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- le renforcement et le développement des mobilités actives.

Considérant que la Commune dispose, aux termes de l'article R. 153-5 du Code de l'urbanisme, d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de révision du PLUi pour formuler un avis sur ce projet ;

Considérant que la Commune est notamment invitée à formuler des observations et avis sur le projet de création de l'emplacement réservé ERC 143 pour un espace vert dont elle est bénéficiaire ;



Considérant les observations de la Ville sur le projet de révision du PLUi arrêté, annexées à la présente délibération ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil de territoire de Plaine Commune ;

Entendu l'exposé du rapporteur ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ;

### DÉCIDE :

#### Article 1<sup>er</sup> :

Un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'établissement public territorial Plaine Commune, notamment la création de l'emplacement réservé ERC 143 pour un espace vert dont la Ville est bénéficiaire, est émis.

#### Article 2 :

La prise en compte des observations sur le projet de révision du PLUi arrêté de l'EPT Plaine Commune, annexées à la présente délibération, est demandée.

#### Article 3 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télécours citoyens accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

#### Article 4 :

Ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, notifiée à Monsieur le Président de l'EPT Plaine Commune, et publiée sur le site internet de la Ville.

Exprimés : 36 - Pour : 36 (M. Karim BOUAMRANE, Mme Sophie DERNOIS, M. Steve LARRANAGA, Mme Héloïse CLAUDÉ, Mme Sidonie Baigneres, M. Jean-François CLERC, Mme Géraldine BEAUSIVOIR, M. Lamine AMIMER, Mme Merry LIUZZO, M. Xavier DUPLOUY, Mme Emna SGHAIER, M. Faouzi BERTRAND, M. Sébastien ZONGHERO, Mme Michèle COADIC, M. Roman STACHEJKO, Mme Laurence RABATE, Mme Nadya SOLTANI, Mme Britt PETTERSEN-RUET, Mme Hélène PUECH, Mme Essaadia LAALIOUI, M. Adel ZIANE, M. Clément PRAUD, Mme Elsa ROMANIELLO, M. Charles ERNOULD, M. Jonathan CARO, M. Florian DAUTIL, M. Florent SEVIN, Mme Carla GASAN, M. Paul MANON, Mme Jamila M'BARKI, Mme Émilie LECROQ, M. Benoit CARINI-BELLONI, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Joaquim DA SILVA, M. Wilfried MALLET, Mme Maryz LECHESENE) - Contre : 0 - Abstentions : 8 (Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Sabrina DECANTON, M. Driss NAICH, Mme Ludmila PETCHENINA, M. Sébastien PHAN, M. Henri LELORRAIN, M. Shahin VALLEE, M. Antoine DANIS) - N'ont pas pris part au vote : 0.

Le Maire de Saint-Ouen-sur-Seine

Karim BOUAMRANE



Transmise à la préfecture de la Seine-Saint-Denis le

25 FEV. 2025

Publiée le 25 FEV. 2025

Notifiée le



**AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLUI**  
**OBSERVATIONS**  
**DE LA COMMUNE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

Voici ci-dessous, la liste des remarques de la Ville de Saint-Ouen sur le projet de révision du PLUI arrêté au Conseil de Territoire du 19 novembre 2024 et des demandes de modifications générales, réglementaires et du zonage.

**I. Observations générales:**

**1. Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Trame Verte et Bleue**

La trame verte et bleue du PLUi a été revue afin de la limiter aux espaces, qui accueillent réellement de la biodiversité. La Ville demande d'y ajouter tout de même des espaces verts notables et situés dans la continuité de cette trame :

- le Parc F. Mitterrand,
- et le projet parc diagonal (ZAC des Docks).

**2. Plan de zonage**

Ajouter au plan de zonage du PLUi révisé, en tant qu'arbres d'intérêt, l'ensemble des alignements d'arbres repérés au plan de zonage en vigueur.

**3. Eléments remarquables**

En 2023, Plaine Commune a lancé une étude visant à sécuriser le volet « Patrimoine bâti » pour la confortation de nos différents bâtis et ensembles identifiés.

Cette étude en cours a permis la reprise des fiches du patrimoine déjà identifiées. La ville souhaite intégrer 17 bâtiments complémentaires dans le cadre de cette révision qui correspondent à des équipements publics ou à de l'habitat collectif et individuel du début du XXème siècle. La Ville de Saint-Ouen a établi les 17 fiches descriptives correspondantes en respectant les différentes familles typologiques proposées (cf. documents en annexe).

**4. Création d'un zonage spécifique**

Afin de préserver le tissu pavillonnaire de Saint-Ouen, la Ville demande un zonage UH spécifique pour toutes les zones pavillonnaires de son territoire, afin que tout aménagement assimilable à de l'hébergement (coliving, colocation...) serait interdit. Seuls les logements individuels seraient autorisés.

**5. Chapitre 3.4.1 et plan de zonage - Espace Végétalisé Protégé**

La Ville demande de revenir à la règle en vigueur, qui permet de reconstituer un Espace Végétalisé Protégé équivalent sur la parcelle tout en permettant aux pétitionnaires de très petites constructions annexes du type abri de jardin,...sinon la création des nouveaux EVP pourrait être remise en question:

- Au 37 rue du Landy
- A l'arrière de la mairie
- Rue Charles Schmidt
- Pour 5 parcelles rue Eugène Lumeau
- Sur le site de l'école Bachelet
- et pour le site dit Marcel Cachin.

## 6. Coefficients d'espaces libres, d'espaces végétalisés et de pleine terre de la zone UM

Ces coefficients sont diminués de 5 points pour les terrains inférieurs à 200m<sup>2</sup> et supérieurs à 1000m<sup>2</sup>. La Ville de Saint-Ouen demande le maintien des coefficients du PLUi en vigueur

## 7. 2.5.4 : Révision de la règle pour les combles et préciser la notion de locaux accessoires pour les sous-sols

Le règlement du PLUi arrêté interdit le logement dans les combles.

La Ville de Saint-Ouen demande **pour toutes les zones**, que des précisions soient apportées pour cette règle c'est-à-dire : autoriser l'aménagement des combles pour l'extension d'un logement déjà existant à la condition que le confort thermique soit justifié.

Pour les sous-sols semi-enterrés, préciser la définition de local accessoire pour éviter toute interprétation.

## 8. Différentiations : baies secondaires/principales

La Ville souhaite signaler, que la différenciation des règles de prospect aboutit à des détournements de la destination des pièces et à la multiplication de pièces avec de petites baies et va à l'encontre de l'OAP Réhabilitation et construction neuve qui met en avant la mise en place « de systèmes de ventilation efficaces et économes ».

## II. Dans le règlement du PLUi

### 1. Définitions

- Combles : préciser que si le comble est considéré comme un niveau en raison de la hauteur sous plafond, alors il ne s'agit plus d'un comble.
- Préciser que la hauteur du comble doit être inférieure à l'étage situé juste en-dessous et sera apprécié au titre de l'insertion urbaine.
- Toiture à la Mansart : renforcer la règle d'inclinaison pour avoir non pas 30% mais 30°. La hauteur totale de ce type de toiture doit être inférieure à celle de l'étage inférieur.
- Buisson : préciser que la taille des buissons à savoir entre 50 cm et 1m de haut est celle au moment de la plantation.

### 2. Chapitre 1.3.4 (linéaires actifs)

Le territoire de Saint-Ouen-sur-Seine n'est concerné que par des linéaires actifs : il est demandé que soit précisé que si les constructions existantes sont situées en fond de parcelle, il n'y a pas d'obligation à construire sur rue pour répondre aux obligations des linéaires actifs ; L'objectif est notamment de maintenir les pavillons sans obliger à créer une activité à RDC.

- ➔ Préciser que les linéaires actifs ne s'appliquent que pour les constructions donnant directement sur la rue et qu'il n'y a pas d'obligation lorsqu'il s'agit d'une construction en fond de parcelle ;
- ➔ Modifications des linéaires actifs cf. plan ci-joint : la transformation des linéaires commerciaux en linéaires actifs a bien été prise en compte mais les rajouts demandés le 16 juin n'apparaissent pas au plan de zonage (cf document ci-joint). Par contre, la ville demande un ajustement à savoir supprimer du linéaire actif la parcelle 10059 sis 122 boulevard Victor Hugo.

### 3. Chapitre 2.2.3 (Recul)



Ajouter dans les exclusions les coursives et les escaliers de secours.

#### **4. Chapitre 2.2.5 (règles alternatives relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)**

Le projet de PLUI arrêté stipule qu'une implantation différente de la règle peut être autorisée :

- « Pour l'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble, que la surface de plancher\* de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher\* préexistante et que le pignon ou l'héberge de l'extension est aveugle ».
- ➔ Enlever la fin de la phrase surlignée indiquant que le pignon ou l'héberge de l'extension est aveugle afin de permettre de petites extensions qualitatives en termes d'éclairage naturel.
- « Pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère, environnementale ».
- ➔ Ajouter l'élément ou de sécurité incendie.

#### **5. Ajouter une règle concernant les annexes**

Préciser que si elles font l'objet d'un changement de destination doivent respecter la distance entre bâtiments sur un même terrain afin d'éviter la transformation notamment en arrière-cour d'annexes en logements.

#### **6. 3.2.5 – Profondeur des terrains – pour les terrains sur 2 voies**

Renforcer la norme des espaces végétalisés et de pleine terre car la norme actuelle a des taux beaucoup plus faibles que pour les parcelles bordées par une seule voie.

#### **7. 3.2.5 – Profondeur des terrains – pour le calcul de la profondeur des terrains en biais**

Le fait de prendre perpendiculairement à la voie, la profondeur ; cela abouti à des taux beaucoup plus faibles que pour les parcelles perpendiculaires aux voies.

#### **8. Chapitre 3.1.4 (aménagement des espaces libres)**

A ajouter : Les aires de stationnement en surface ne sont pas privilégiées.

#### **9. Normes stationnement vélos**

Rendre plus lisible la règle (Préciser si les distances en mètres correspondent aux circulations entre les rangées de stationnements vélos, préciser s'il s'agit de tranche entamée ou pas pour les vélos cargo, ...).

Ajouter une règle alternative pour les extensions des équipements et des bureaux, qui ne génèrent pas de nouveau public et/ou personnel sur site.

## 10. Clôtures

Proposer une exception de hauteur pour le traitement à l'alignement au titre de l'insertion urbaine/esthétisme/sécurité.

## 11. Terrasses actives 4.4.4 et 4.4.5

Rendre plus lisible, les règles à appliquer et notamment le tableau.

Il faudrait appliquer les règles de terrasses actives uniquement pour les toitures-terrasses du dernier niveau. Sinon, il serait judicieux d'écarter les petites terrasses (définir la surface en concertation avec la Ville).

Dispenser les annexes (locaux vélos et d'ordures ménagères) des dispositions de toitures 100% actives.

Préciser que les panneaux solaires ne devront pas créer d'effet de réverbération conséquent pour les constructions voisines.

Au 4.4.5 : Reformuler cette règle alternative de manière plus lisible.

Si la règle est d'imposer que les pans de toiture à pente orientées plein Nord sont obligatoirement à végétaliser, la Ville émet un avis très réservé pour des motifs d'insertion urbaine et de coûts de réalisation et d'entretien.

Rendre plus lisible la règle (Préciser si les distances en mètres correspondent aux circulations entre les rangées de stationnements vélos, préciser s'il s'agit de tranche entamée ou pas pour les vélos cargo, ...).

Ajouter une règle alternative pour les extensions des équipements et des bureaux, qui ne génèrent pas de nouveau public et/ou personnel sur site.

## 12. Règle sur le compostage

Rendre plus lisible la règle.

## 13. Schéma zone UM – au 2.5.1.1

Il est demandé que sur le schéma des hauteurs maximales des constructions implantées le long de voies inférieures à 10 mètres, la hauteur des combles soit fortement diminuée et que R+3 soit remplacé par combles.

## 14. Erreur matérielle en zone UM

**La hauteur de façade ne peut pas être limitée à 1m. A modifier en 14m comme dans le PLUI en vigueur.**

« Dans le cas où le terrain se situe le long d'une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation générale dont la largeur est inférieure à 10 mètres cumulatives :

- une hauteur\* de façade\* (Hf) au plus égale à 1 mètre ;»

## 15. Zone UC - Erreur matérielle

Le renvoi aux règles alternatives vise le 3.4 au lieu du 3.3. des dispositions générales.

## 16. Secteur Nj voire zone N

Autoriser les aménagements pour les PMR.

## 17. Erreur matérielle – règlement UMD



Par erreur, l'ensemble des chapeaux de zone indiquent zonage UMGP.

#### **18. Erreur matérielle – 3.2.4.2 – Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation**

La plantation de nouveaux arbres en compensation d'arbres abattus doit respecter les « recommandations » en matière de surface de pleine terre et non « les prescriptions » du « 3.2.4.1 » et non du « 3.2.2 ».

#### **19. Rendre plus lisible la liste des essences présumées adaptées au changement climatique.**

La liste est pixelisée.

### **III. Zonage**

#### **1. Passage Marie**

La Ville demande de traduire différemment la maîtrise de la densité dans ce secteur en inscrivant une hauteur plafond R+2 plutôt que la création d'un zonage UH.

#### **2. Eviter les superpositions sur le plan de zonage**

- Cf écriture UV rue Debain et ER
- Mettre le périmètre de hauteur plafond de la rue des entrepôts au-dessus de tous les autres calques.
- Mettre la hauteur à l'alignement à 9m sur l'av. du Capitaine Glarner au-dessus de tous les autres calques.

#### **3. Erreurs matérielles :**

- Mettre le secteur Casses en UE et non en UEe (ne pas autoriser le commerce gros).
- Ajouter le périmètre de hauteur plafond en R+6, sur la rue du Professeur Gosset pour les parcelles AR008 et AR 0009 (site 6 et 8 rue Casses) sur une épaisseur de 20m de profondeur comme demandé le 5 avril 2024 par MM.
- Erreur matérielle : EVP sur UVp sur le square Debain – PRIR – terrain des boulistes

### **IV. ZAC des Docks**

La Ville demande que les observations formulées par la SEQUANO, aménageur de la ZAC des Docks, en tant que PPA soient prises en compte.

Pièces jointes :

- Fiches patrimoniales
- Observations de la SEQUANO sur la ZAC des Docks de Saint-Ouen sur Seine.
- Plan des linéaires actifs.

Karim BOUAMRANE  
Maire de Saint-Ouen-sur-Seine



| STO000                  | EQUIPEMENT - SCOLAIRE - ECOLE V. HUGO maternelle |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>LOCALISATION</b>     |                                                  |
| <b>COMMUNE</b>          | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                             |
| <b>QUARTIER</b>         | ARAGO - PASTEUR - ZOLA                           |
| <b>ADRESSE</b>          | 08 rue Arago                                     |
| <b>REF, CADASTRALES</b> | N 28 80 99 81 178                                |
| <b>SOURCES</b>          |                                                  |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | 1914 - agrandissement 1937                            |
| <b>Typologie</b>             | Equipement - Scolaire                                 |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Ecole maternelle<br>Centre de loisirs et restauration |
| <b>Etat de conservation</b>  | Moyen                                                 |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+1+combles                                           |

**Matériaux de façade :** pierre de taille, meulière en soubassement modénatures brique - pierre menuiserie bois - pvc, couverture en tuiles

**Structure constructive :** pierre, moellons, brique, plancher bois et métal, charpente bois

**Implantation :** parcelle d'angle, en alignement sans retrait sur rues en lien intérieur avec l'école élémentaire 2 ailes symétriques, séparation des sexe

**Maître d'œuvre :** C.A MANCEL architecte communal

**Informations complémentaires**

L'école maternelle est réalisée séparément de l'école élémentaire par manque d'espaces disponibles en ce début de siècle. Conçu par l'architecte communale C.A.MANCEL dès 1912, une extension est réalisée en 1937. 2 volumes distincts identifiés par la forme des ouvertures en lien avec les pratiques intérieures, salles de classes, administration, logements. Soubassement en meulière, linteaux en briques polychromes surmontés d'une frises en céramique bleu et marron, porte monumentale surmontée d'un ornement végétal en pierre de taille avec blazon sculpté.

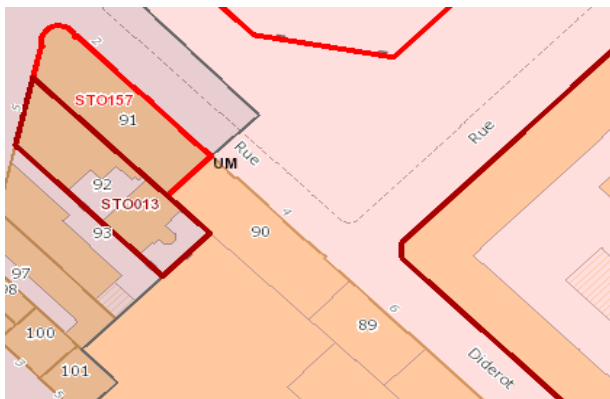
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

**Prescriptions :** Nettoyage de la façade rue par microgommage à l'eau, dépose des menuiseries en Pvc, pose de menuisere bois double vitrage, garde-corps en fonte a conserver et à repeindre, peinture sur linteaux métalliques et persiennes

**Recommandations :** Prioriser un ravalement des façades en pierre de taille par micro gommage, aucune intervention depuis sa construction. Pour tout changement de menuiseries extérieures, prioriser le bois ou l'aluminium teinté et non le Pvc en conservant leurs compositions initiales. Valoriser la façade en meulière d'aspect brut rue A. Camus. Lors de la construction cette façade donnait sur une ligne de chemin de fer des Docks qui occupait la rue actuelle.



| STO 0000                | EQUIPEMENT - LIEU DE JUSTICE |
|-------------------------|------------------------------|
| <b>LOCALISATION</b>     |                              |
| <b>COMMUNE</b>          | SAINT-OUEN-SUR-SEINE         |
| <b>QUARTIER</b>         | CENTRE VILLE - CORDON        |
| <b>ADRESSE</b>          | 2 Rue Diderot                |
| <b>REF, CADASTRALES</b> | T 90                         |
| <b>SOURCES</b>          |                              |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | 1913                         | <b>Matériaux de façade :</b> Appareillage pierre de taille<br>meuniseries bois, ferronneries d'art, couverture en<br>ardoises, plomb, zinc<br><b>Structure constructive :</b> Pierre , moellons, plancher<br>métal et bois, charpente bois, baies en plein cintre et<br>cintre tendu<br><b>Implantation :</b> en alignement , sans retrait<br>occupant la totalité de la parcelle<br><b>Maître d'œuvre:</b> C.A. MANCEL architecte communal |
| <b>Typologie</b>             | Equipement - Lieu de justice |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Tribunal d'instance          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+1+Combles                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Informations complémentaires**

Construction présentant un grand intérêt architectural faisant partie d'un ensemble urbain regroupant la Mairie

l'ancienne poste, le Tribunal d'instance, l'ancien commissariat et le collège J Jaurès conçu par l'architecte

G Mancel avant la 1er guerre mondiale. Ecriture architecturale néo-classique

2013 : Opération de restauration gérée par délégation (Ministère de la Justice) et organisée en procédure de marché loi Mop

Restauration du clos-couvert et réhabilitation - transformation des locaux intérieurs, salle d'audience, bureaux, sanitaires

locaux techniques

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

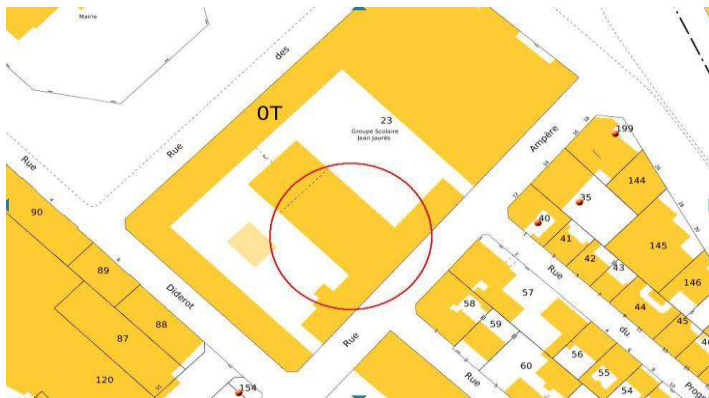
**Prescriptions :** 3 travées avec arcades à colonnes adossées supportant frise, corniche à modillons

De part et d'autre deux portails à bossages toute hauteur supportant un fronton triangulaire, balustrades en pierre

ferronnerie d'art pour protections des ouvertures, couverture en ardoises à la Mansart avec lucarnes pierre en œil de bœuf

**Recommandations :**

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| STO 0000            | EQUIPEMENT - SPORTIF - GYMNASE JAURES |
| <b>LOCALISATION</b> |                                       |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                  |
| QUARTIER            | CENTRE VILLE - CORDON                 |
| ADRESSE             | 5 Rue Ampère                          |
| REF, CADASTRALES    | T 23                                  |
| SOURCES             |                                       |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Année de construction | 1913                                |
| Typologie             | Equipement - Sportif                |
| Fonction actuelle     | Omnisport scolaires et associations |
| Etat de conservation  | Mauvais                             |
| Hauteur et gabarit    | R+1+Combles                         |

**Matériaux de façade :** pierre de taille, moellons  
briques menuiseries bois, verrière, plomb et zinc  
**Structure constructive :** Pierre appareillée, moellons  
briques, plancher et charpente métallique  
**Implantation :** en alignement , sans retrait  
intégré au collège et à l'école maternelle  
**Maître d'œuvre:** C.A. MANCEL architecte communal

**Informations complémentaires**

Construction présentant un grand intérêt architectural faisant partie d'un ensemble urbain regroupant la Mairie l'ancienne poste, le Tribunal d'instance, l'ancien commissariat et le collège Jaurès conçu par l'architecte G Mancel avant la 1er guerre mondiale. Fonction initiale : gymnase d'entraînement des sapeurs pompiers  
Les espaces sur rue au R+1 correspondent à de salles de réunions ou bureaux. Pas d'accès PMR

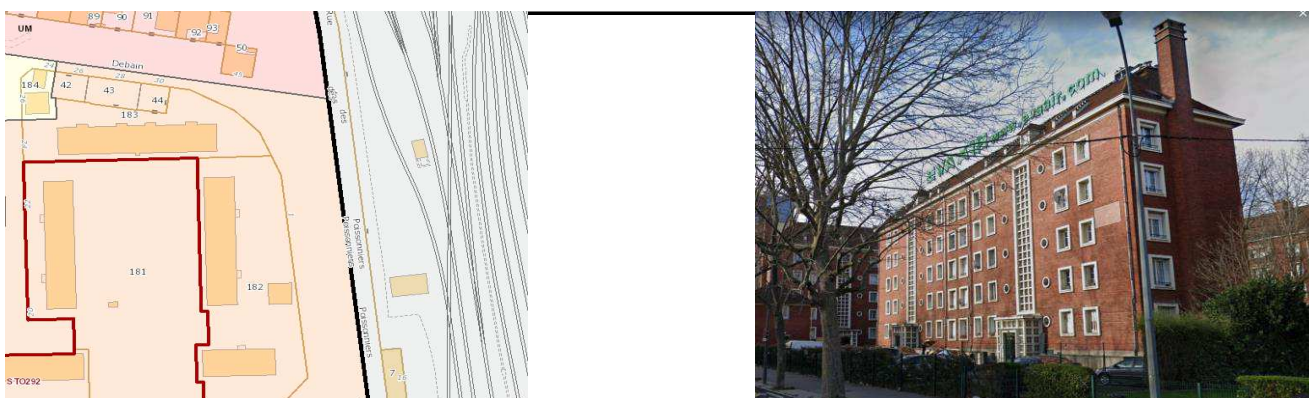
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

**Prescriptions :** Pierre appareillées, bossages, médaillons, fresque en bas-relief, baies cintrées, garde-corps en ferronnerie  
Nécessité d'une restauration du clos-couvert par une entreprise spécialisée en pierre de taille, micro-gommage y compris la fresque en bas relief, réfection de la couverture en tuiles compris isolation thermique, remise à niveaux des menuiseries extérieures en bois. en maintenant leurs compositions d'origine (nombre de carreaux), portes cochères, persiennes métalliques, et garde-corps en ferronnerie

**Recommandations :** modification de la verrière afin de limiter les surchauffes solaires, modifier les ouvertures des façades sur cours pour retrouver leurs dimensions d'origines en lien avec les bâtiments scolaires attenants (collège et école maternelle).



|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - COLLECTIF - IMMEUBLE MODERNE |
| <b>LOCALISATION</b> |                                        |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                   |
| QUARTIER            | DEBAIN - MICHELET - BAUER              |
| ADRESSE             | 1 rue des Poissonniers                 |
| REF. CADASTRALES    | UC 182                                 |
| SOURCES             |                                        |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                                  |                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Grandes opérations d'après guerre - 1950-1965    | <b>Matériaux de façade :</b> Enduit gravillonné, brique                                                            |
| <b>Typologie</b>             | Habitat - Collectif - Immeuble moderne           | béton d'encadrement-ouvertures, entrée, escalier                                                                   |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Logements                                        | <b>Structure constructive:</b> Planchers et murs béton                                                             |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                                              | Couverture tuiles à 2 pentes                                                                                       |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+4+combles - caves semi-enterrés (soubassement) | <b>Implantation :</b> parcelle d'angle en limite des lignes SNCF, articulation de volumes bâtis, barres en retrait |
|                              |                                                  | jardin collectif, parking collectif                                                                                |
|                              |                                                  | <b>Maître d'œuvre :</b>                                                                                            |

**Informations complémentaires**

Référencé dans l'inventaire - Etude ZPPAUP 2008 - Non référencé et hors périmètre dans le PLUI

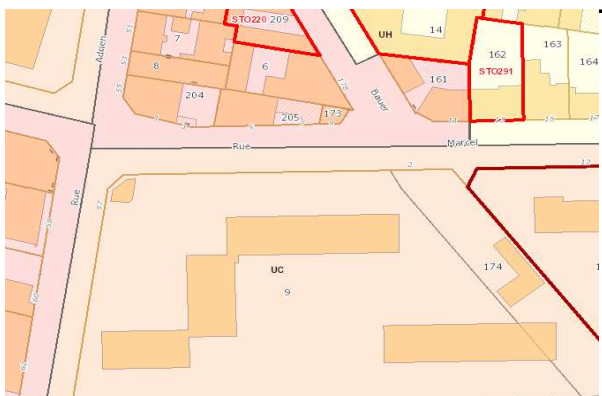
Les volumes bâtis du 12 et 14 rue Bourdarias (même opération) sont référenciés dans le PLUI

Occupants en copropriétés

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b>   | Ravalement des façades, aucune intervention depuis la construction<br>Reprise des encadrements d'ouvertures en béton (éclatements ponctuelles)<br>Prioriser l'isolation thermique par l'intérieur<br>Couverture en tuiles a prioriser par rapport au zinc<br>Menuiseries extérieures à doubles vitrages, prioriser l'aluminium teinté<br>Volets roulants intégrés aux menuiseries extérieures |
| <b>Recommandations</b> | Conserver l'aspect d'origine des façades extérieures en revêtements briques<br>Prioriser l'isolation thermique par l'intérieur                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - COLLECTIF - IMMEUBLE MODERNE    |
| <b>LOCALISATION</b> |                                           |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                      |
| QUARTIER            | DEBAIN - MICHELET - BAUER                 |
| ADRESSE             | 02 rue Bourdarias / 57 rue Adrien Lesesne |
| REF. CADASTRALES    | UC 9 - 174                                |
| SOURCES             |                                           |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                               |                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Grandes opérations d'après guerre - 1950-1965 | <b>Matériaux de façade :</b> Pierre /rdch, brique / étages                                                                                                                |
| <b>Typologie</b>             | Habitat - Collectif - Immeuble moderne        | béton d'encadrement pour les ouvertures                                                                                                                                   |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Logements                                     | <b>Structure constructive:</b> Planchers et murs béton                                                                                                                    |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                                           | Couverture zinc à 2 pentes (origine en tuiles)                                                                                                                            |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+4+combles-R+6+combles-R+9+combles           | <b>Implantation :</b> parcelle d'angle en limite du boulevard périphérique, articulation de 3 volumes bâtis en retrait (barres, tour) jardin collectif, parking collectif |
|                              |                                               | <b>Maître d'œuvre :</b>                                                                                                                                                   |

**Informations complémentaires**

Référencé dans l'inventaire - Etude ZPPAUP 2008 - Non référencé et hors périmètre dans le PLUI

Les volumes bâtis du 12 et 14 rue Bourdarias (même opération) sont référenciés dans le PLUI

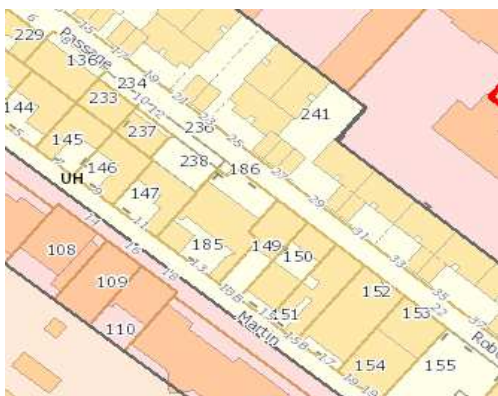
Propriétaire : Seine Saint-Denis Habitat, bailleur social

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b>   | Ravalement des façades, aucune intervention depuis la construction<br>Reprise des encadrements d'ouvertures en béton (éclatements ponctuelles)<br>Prioriser l'isolation thermique par l'intérieur<br>Couverture en tuiles a prioriser par rapport au zinc<br>Menuiseries extérieures à doubles vitrages, prioriser l'aluminium teinté<br>Persiennes métalliques en rdch, volets roulants intégrés aux menuiseries en étages |
| <b>Recommandations</b> | Conserver les façades extérieures en revêtements briques et pierres,<br>Prioriser l'isolation thermique par l'intérieur                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| STO 0000                | HABITAT - COLLECTIF - IMMEUBLE INTERMEDIAIRE     |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>LOCALISATION</b>     |                                                  |
| <b>COMMUNE</b>          | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                             |
| <b>QUARTIER</b>         | ARAGO PASTEUR ZOLA                               |
| <b>ADRESSE</b>          | 13 rue Martin Levasseur - 14 Passage Robespierre |
| <b>REF. CADASTRALES</b> | UM 185                                           |
| <b>SOURCES</b>          |                                                  |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI****Année de construction** Fin du XIX - début du XX siècle**Typologie** Habitat - Collectif - Immeuble intermédiaire**Fonction actuelle** Logements**Etat de conservation** Moyen**Hauteur et gabarit** R+3+combles**Matériaux de façade :** Moellons, enduit plâtre

briques, couverture tuiles, menuiseries extérieures bois et Pvc, linteaux en métal peint, gardes-corps en ferronnerie

**Structure constructive:** moellons porteurs en pignon, briques en façades, structure bois en refends et plancher d'étage, plancher rdch en poutrelles métalliques et voutains (à confirmer)**Implantation :** moyenne parcelle, à l'alignement avec retrait, entrée commune sur cour avec garage, 1 entrée privative sur le passage Robespierre**Maître d'œuvre :****Informations complémentaires**

Façade avant enduite avec frise décorative au 13 rue M Levasseur

Façade arrière en briques polychromes sur le 14 passage Robespierre

Alerte du copropriétaire M COTEL sur la qualité de la façade arrière en brique, la copropriété envisage une isolation par l'extérieur en ITE

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

**Prescriptions**

- Nettoyage des briques avec reprise des joints
- Menuiseries extérieures en bois double vitrage,
- Couverture en tuiles ou zinc

Isolation par l'extérieur possible en pignons et façade avant, sur le 13 rue M Levasseur

**Recommandations**

- Maintenir la façade en briques sur le passage Robespierre, polychromie des briques en linteaux
- pièces d'appuis, bandeaux, corniche y compris les ferronneries en linteaux et garde-corps

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - COLLECTIF - IMMEUBLE MODERNE |
| <b>LOCALISATION</b> |                                        |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                   |
| QUARTIER            | DEBAIN - MICHELET - BAUER              |
| ADRESSE             | 19 rue du Maréchal Leclerc             |
| REF. CADASTRALES    | UM 137                                 |
| SOURCES             |                                        |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                               |                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Grandes opérations d'après guerre - 1950-1965 | <b>Matériaux de façade :</b> Enduit soubassement, brique  |
| <b>Typologie</b>             | Habitat - Collectif - Immeuble moderne        | béton d'encadrement-ouvertures, entrées, balcons          |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Logements                                     | <b>Structure constructive:</b> Planchers et murs béton    |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                                           | Couverture toit terrasse                                  |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+5                                           | <b>Implantation :</b> grande parcelle barre en retrait    |
|                              |                                               | jardin collectif sur l'arrière, parking collectif sur rue |
|                              |                                               | <b>Maître d'œuvre :</b>                                   |

**Informations complémentaires**

Les volumes bâtis du 12 au 20 rue du M Leclerc sont référencés dans le PLUI

Occupants en copropriétés

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b>   | <p>Ravalement des façades, aucune intervention depuis la construction</p> <p>Reprise des encadrements d'ouvertures en béton (éclatements ponctuelles)</p> <p>Prioriser l'isolation thermique par l'intérieur</p> <p>Menuiseries extérieures à doubles vitrages, prioriser l'aluminium teinté ou le bois</p> <p>Volets roulants intégrés aux menuiseries extérieures</p> |
| <b>Recommandations</b> | <p>Conserver l'aspect d'origine des façades extérieures en revêtements briques</p> <p>Prioriser l'isolation thermique par l'intérieur</p>                                                                                                                                                                                                                               |



|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - COLLECTIF - IMMEUBLE MODERNE |
| <b>LOCALISATION</b> |                                        |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                   |
| QUARTIER            | DEBAIN - MICHELET - BAUER              |
| ADRESSE             | 24 rue Bourdarias / rue Debain         |
| REF. CADASTRALES    | UC 183 -184- 42 - 43 - 44              |
| SOURCES             |                                        |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                               |                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Grandes opérations d'après guerre - 1950-1965 | <b>Matériaux de façade :</b> Barre : enduit ciment, briques flammées, béton d'encadrement pour les ouvertures<br>balcons porches d'entrées                                                          |
| <b>Typologie</b>             | Habitat - Collectif - Immeuble moderne        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Logements                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                                           |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+4+combles                                   | <b>Structure constructive:</b> Planchers et murs béton<br>Couverture tuiles à 4 pentes pour le pavillon<br>Toiture zinc à 2 pentes (origine tuiles avec croupes)                                    |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | Barre - R+4+combles<br>Pavillon - R+1+combles | <b>Implantation :</b> parcelle d'angle en limite des lignes SNCF, articulation de volumes bâtis, barre et pavillon en retrait jardin collectif, pas de parking collectif<br><b>Maître d'œuvre :</b> |

**Informations complémentaires**

Référéncé dans l'inventaire - Etude ZPPAUP 2008 - Non référencé et hors périmètre dans le PLUI

Les volumes bâtis du 12 et 14 rue Bourdarias (même opération) sont référenciés dans le PLUI

Propriétaire : Sémiso, bailleur social

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b>   | Ravalement des façades, aucune intervention depuis la construction<br>Reprise des encadrements d'ouvertures en béton (éclatements ponctuelles)<br>Couverture en tuiles a prioriser par rapport au zinc, à 2 pentes avec croupes<br>Menuiseries extérieures à doubles vitrages, prioriser l'aluminium teinté<br>Volets roulants intégrés aux menuiseries extérieures |
| <b>Recommandations</b> | Conserver les façades extérieures en revêtements briques, enduit ciment, béton d'encadrement<br>Prioriser l'isolation thermique par l'intérieur                                                                                                                                                                                                                     |

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - COLLECTIF - IMMEUBLE DE FAUGOURG |
| <b>LOCALISATION</b> |                                            |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                       |
| QUARTIER            | CENTRE VILLE                               |
| ADRESSE             | 40 rue de Saint-Denis                      |
| REF. CADASTRALES    | UM 189                                     |
| SOURCES             |                                            |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Fin du XIXe siècle, période préindustriel  |
| <b>Typologie</b>             | Habitat - Collectif - Immeuble de faubourg |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Logements                                  |
| <b>Etat de conservation</b>  | Moyen                                      |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+2+combles                                |

**Matériaux de façade :** Moellons, enduit plâtre  
couverture en tuiles, menuiseries extérieures bois  
**Structure constructive:** moellons porteurs en façade  
structure bois en refends et plancher d'étage  
plancher rdch en poutrelles métalliques et voutains  
de briques (à confirmer)  
**Implantation :** parcelle d'angle avec la rue du Landy,  
3 volumes bâtis attenants, cour d'entrée, jardin  
sur l'arrière  
**Maître d'œuvre :**

**Informations complémentaires**

Référencé dans l'inventaire - Etude ZPPAUP 2008 - Lieu de mémoire, vestige du vieux village n'ayant pas été détruit  
lors des bombardements du 02/08/1944. Périmètre NPNRU quartier du Vieux Saint-Ouen

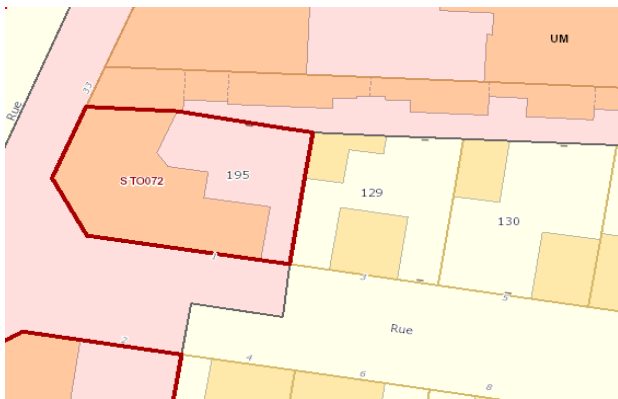
L'ABF demande la délimitation d'un nouveau périmètre de protection des abords des Monuments Historiques englobant  
la totalité de la rue du Landy

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                      |                                                                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b> | Enduit plâtre et chaux en revêtement de façade<br>Menuiseries extérieures en bois double vitrage<br>Couverture en tuiles |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                        |                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Recommandations</b> | Vigilance projet NPNRU, démolition de la halle du marché, parcelle attenante au jardin sur l'arrière |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - INDIVIDUEL - PAVILON |
| <b>LOCALISATION</b> |                                |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE           |
| QUARTIER            | VIEUX SAINT-OUEN               |
| ADRESSE             | 3 rue du Maréchal Leclerc      |
| REF. CADASTRALES    | UH 129                         |
| SOURCES             |                                |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Année de construction | Opération d'après guerre 1950-1965 |
| Typologie             | Habitat - Individuel - Pavillon    |
| Fonction actuelle     | Logement individuel                |
| Etat de conservation  | Bon                                |
| Hauteur et gabarit    | R+1+combles sur cave semi-enterrée |

**Matériaux de façade :** Briques, béton préfabriqués blanc en linteaux, pièces d'appuis, encadrements des soupireaux, débord de toiture par chevrons persiennes métalliques

**Structure constructive:** briques, béton préfabriqué

couverture à 4 pans en tuiles

**Implantation :** parcelle avec 1 volumes bâtis centré sans retrait à l'alignement sur rue, jardins à l'arrière avc garage, accès au logement en pignon

**Maître d'œuvre :**

**Informations complémentaires**

La rue présente un mixte d'habitations de type pavillons, maisons en bande, immeubles modernes de la période de l'après guerre 1950-1965. Les volumes bâtis du 12 au 20 rue du M Leclerc sont référencés dans le PLUI

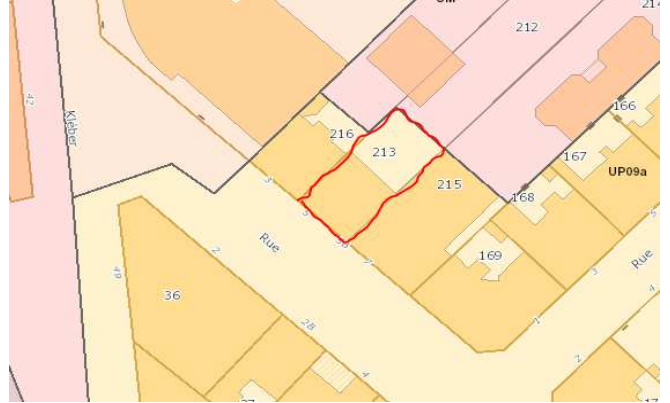
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                        |                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b>   | Nettoyage de la façade avec reprise ponctuelle des joints briques                           |
|                        | Peinture blanche en linteaux, pièces d'appuis et encadrement des soupireaux en soubassement |
|                        | Menuiseries extérieures en bois ou aluminium teintée double vitrage,                        |
|                        | Couverture en tuiles avec débord de toiture par chevrons à conserver                        |
|                        | Vigilance pour toute demande d'extension sur rue                                            |
| <b>Recommandations</b> | Ravalement du clos-couvert                                                                  |
|                        | Pas d'isolation thermique par l'extérieur                                                   |



|          |         |   |
|----------|---------|---|
| STO 0000 | HABITAT | R |
|----------|---------|---|

| LOCALISATION     |                       | TPOLOGIE          |
|------------------|-----------------------|-------------------|
| COMMUNE          | Saint-Ouen-sur-Seine  | Maison bourgeoise |
| QUARTIER         | Garibaldi - Les Puces |                   |
| ADRESSE          | 5 rue Lecuyer         |                   |
| REF, CADASTRALES | AE 213                |                   |



### CRITERE(S) DE PROTECTION

Culturel      Historique      **X** Architectural

### CARACTERISTIQUES DU BATI

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                                  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Année de construction                         | 1916 - 1925 / a confirmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Matériaux de façade | Plâtre + mosaïques               |
| Fonction initiale                             | Logement individuel privé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Implantation        | A l'alignement de la rue Lecuyer |
| Fonction actuelle                             | Logement individuel privé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Maître d'œuvre      | a vérifier                       |
| Hauteur et gabarit                            | R+1+C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                                  |
| Description de l'immeuble / Points d'intérêts | <p>Cette construction est représentative des maisons de ville en référence aux Arts Décoratifs des années 1920. Implanté en alignement au droit de la voie public et sans retrait, elle présente un gabarit réduit de R+1+C. Soubassement avec une importante ouverture modifiée correspondant à une cave semi-enterré. Accès par porte cochère en bois avec enseigne d'origine en mosaïque en partie haute, revêtement plâtre avec modénatures, larges baies vitrées se décomposant en 3 unités avec linteaux arrondis, aux angles des ouvertures, persiennes métalliques et gardes corps en ferronnerie, large bandeaux en mosaïques assurant un couronnement de la façade en sous face de couverture à large débord, toiture en tuiles plates. Descente d'eaux pluviales en façade</p> <p>L'enseigne en mosaïque "Dalit &amp; Bussac" désigne un ancien fabricant de produits d'entretien pour chaussures</p> <p>Extension sur l'arrière en contradiction avec la volumétrie d'origine</p> |                     |                                  |

### SOURCES

Atlas de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-Saint-Denis -

### plui

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE LE XXXX (MISE A JOUR A PREVOIR)

STO 0000

HABITAT

I

## CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR

## Prescriptions

## Démolition

- Interdiction de démolir la construction

## Extension horizontale / surélévation

- Interdiction de réaliser une surélévation visible depuis le domaine public

## Travaux sur l'existant

- En cas de ravalement ou travaux sur la façade, maintien et conservation de l'ordonnancement et de la composition de la façade sur rue, maintien de l'enduit plâtre
- En cas de ravalement ou de travaux sur la façade, maintien des éléments de modénatures, et composition des mosaïques, corniche en saillie avec recouvrement en zinc
- En cas de changement de menuiseries, respecter le dessin d'origine
- Respect et maintien de l'ensemble des éléments de la construction encore conservés garde corps, en ferronneries, porte cochère d'entrée en bois peint, ouverture en soubassement à reprendre avec soupirail métallique d'origine

## Dispositifs et ouvrages techniques

- Interdiction de coffrets et volets roulants
- Interdiction d'une ITE en polystyrène en raison des nombreux éléments de modénatures
- Interdiction de pose des appareils de climatisation extérieurs en façade sur rue
- Possibilité d'installation des appareils de climatisation en façade arrière

## Orientations

## Isolation

- Obligation d'une isolation thermique par l'intérieur et mise en œuvre de matériaux persistants

## Travaux sur l'existant

- En cas de remplacement des menuiseries, privilégier les menuiseries en bois et veiller à dessin en cohérence avec l'architecture et le style du bâtiment
- En cas de réfection de la couverture, mise en œuvre à l'identique compris le dispositif des eaux pluviales (chêneau et tuyeau de descente en zinc)

## Modification de l'ouverture en soubassement

## SOURCES

Atlas de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-Saint-Denis -

plui

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE LE XXXX (MISE A JOUR A PREVOIR)

STO 0000

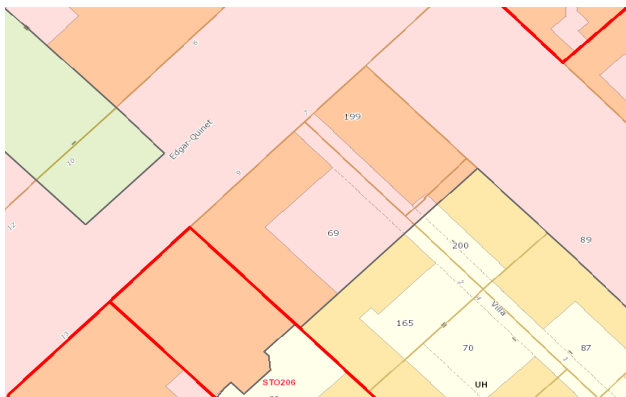
HABITAT

1





|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - INDIVIDUEL - MAISON OUVRIERE |
| <b>LOCALISATION</b> |                                        |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                   |
| QUARTIER            | GARIBALDI - LES PUCES                  |
| ADRESSE             | 9 rue Edgar Quinet                     |
| REF. CADASTRALES    | UM 69                                  |
| SOURCES             |                                        |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Début XXe siècle, avant la 1ère guerre mondiale |
| <b>Typologie</b>             | Habitat - Individuel - Maison ouvrière          |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Logement individuel                             |
| <b>Etat de conservation</b>  | Moyen                                           |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+1+combles sur cave semi-enterrée et garage    |

**Matériaux de façade :** Enduit en soubassement briques avec modénatures, chainages d'angles linteaux métalliques, appuis de fenêtres maçonnés, gardes-corps en ferronnerie, ventilations en soubassement, persiennes métalliques

**Structure constructive:** moellons et briques structure bois en refends et plancher d'étage plancher rdch en poutrelles métalliques et voutains de briques (à confirmer), surélévation en briques

**Implantation :** parcelle étroite, 2 volumes bâtis sans retrait à l'alignement sur rue, jardin à l'arrière garage Rdch attenant et à l'alignement sur rue

**Maître d'œuvre :**

**Informations complémentaires**

Référencé dans l'inventaire - Etude ZPPAUP 2008 - Non référencé et hors périmètre dans le PLUI existant

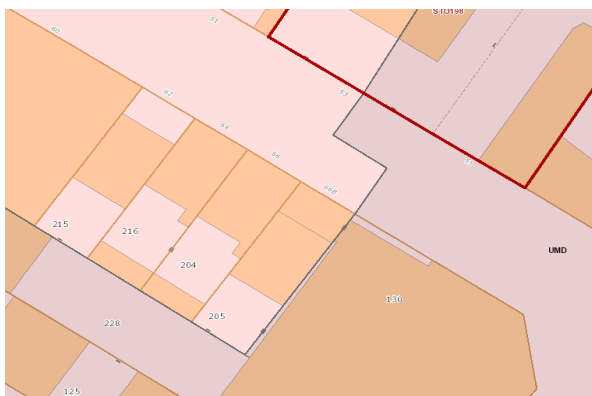
Le volume du garage correspond à une extension en substitution du portail d'accès au jardin

La surélévation en briques flammée correspondant à des combles aménageables est en incohérence avec la composition d'origine

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b>   | Nettoyage de la façade avec reprise ponctuelle des joints briques<br>Entretien des linteaux métalliques, Menuiseries extérieures en bois double vitrage,<br>Maintien des gardes-corps en ferronnerie et persiennes métalliques<br>Couverture en tuiles |
| <b>Recommandations</b> | Ravalement du clos-couvert<br>Pas d'isolation thermique par l'extérieur                                                                                                                                                                                |

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| STO 0000            | HABITAT - INDIVIDUEL - MAISON EN BANDE |
| <b>LOCALISATION</b> |                                        |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                   |
| QUARTIER            | VIEUX SAINT-OUEN                       |
| ADRESSE             | 64-66 rue du Landy                     |
| REF. CADASTRALES    | UM 204-216                             |
| SOURCES             |                                        |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Début XXe siècle, avant la 1ère guerre mondiale |
| <b>Typologie</b>             | Habitat - Individuel - Maison en bande          |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Logement individuel                             |
| <b>Etat de conservation</b>  | Moyen                                           |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+1+combles sur cave semi-enterrée              |

**Matériaux de façade :** Meulière en soubassement  
briques avec modénatures, bandeau maçonné  
linteaux métalliques, débord de toiture par chevrons  
appuis de fenêtres maçonnés, garde-corps en  
feronnerie, baies cintre tendu en soubassement

**Structure constructive:** moellons et briques  
structure bois en refends et plancher d'étage  
plancher rdch en poutrelles métalliques et voutains  
de briques (à confirmer)

**Implantation :** 2 parcelles étroites, 2 volumes bâtis  
sans retrait à l'alignement sur rue, jardins à l'arrière

**Maître d'œuvre :**

**Informations complémentaires**

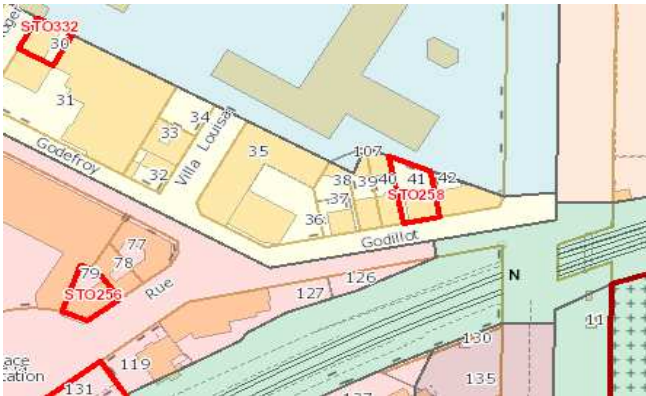
L'ABF demande la délimitation d'un nouveau périmètre de protection des abords des Monuments Historiques englobant la totalité de la rue du Landy

Les 62 et 66 bis rue du Landy en retrait de l'alignement font partie de la même opération mais des modifications par extensions sur rue ont altérées la cohérence de l'ensemble

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescriptions</b>   | Nettoyage de la façade avec reprise ponctuelle des joints briques<br>Entretien des linteaux métalliques, Menuiseries extérieures en bois double vitrage,<br>Couverture en tuiles avec débord de toiture par chevrons à conserver<br>Maintien des gardes-corps, protections en feronnerie et persiennes métalliques<br>Vigilance sur l'ocultation des ouvertures en soubassement |
| <b>Recommandations</b> | Ravalement du clos-couvert<br>Pas d'isolation thermique par l'extérieur                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| STO 0000            | LIEU DE TRAVAIL - ATELIER - |
| <b>LOCALISATION</b> |                             |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE        |
| QUARTIER            | CENTRE VILLE                |
| ADRESSE             | 27 rue Godefroy             |
| REF, CADASTRALES    | Uh 35 36                    |
| SOURCES             |                             |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Entre deux guerres                         | <b>Matériaux de façade :</b> Soubassement en moellons<br>Briques rouge, linteaux béton, frise pour enseigne, menuiseries extérieures en aluminium teinté<br>vêtue métallique sur cour<br><b>Structure constructive :</b> Briques, charpente métal<br>plancher béton, toiture en sheds tuiles et zinc,<br><b>Implantation :</b> Parcelle d'angle en alignement , sans retrait, 3 volumes au pourtour d'une cour intérieure<br><b>Maître d'œuvre :</b> |
| <b>Typologie</b>             | Lieu de travail - Atelier - mécanique      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Habitat                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+2+combles en sheds , parking en sous-sol |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Année réhabilitation</b>  | Antérieur à 2015 à confirmer               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Informations complémentaires**

Construction présentant un intérêt architectural illustrant la production artisanale de l'entre deux guerres

localisé sur l'arrière du site des usines BOSCH, Ancien atelier de modelleur mécanicien

réalisation de maquette pour la fabrication de moule pour la production automobile

Transformation en habitat - logements collectifs

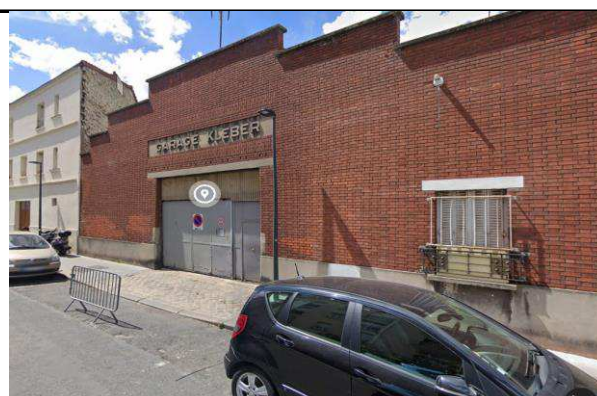
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

**Prescriptions :**

**Recommandations :**



|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| STO 0000            | LIEU DE TRAVAIL - ATELIER - GARAGE |
| <b>LOCALISATION</b> |                                    |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE               |
| QUARTIER            | GARIBALDI - LES PUCES              |
| ADRESSE             | 22 rue Kléber                      |
| REF, CADASTRALES    | UM 53                              |
| SOURCES             |                                    |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Entre deux guerres                             |
| <b>Typologie</b>             | Lieu de travail - Atelier ancien garage Kléber |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Sans                                           |
| <b>Etat de conservation</b>  | Moyen (façade rue) Mauvais (couverture)        |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+Combles                                      |

**Matériaux de façade :** Soubassement enduit ciment  
Briques rouge, linteaux béton, frise pour enseigne,  
portes - volets métalliques  
**Structure constructive :** Briques, charpente  
métallique avec verrière  
**Implantation :** en alignement , sans retrait  
occupant la totalité de la parcelle  
**Maître d'œuvre :**

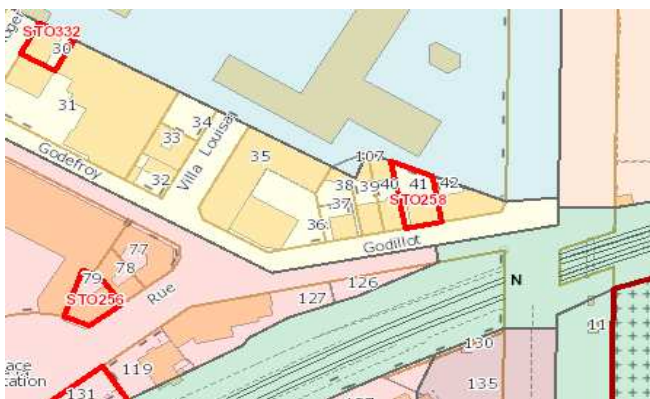
**Informations complémentaires**

Construction présentant un intérêt architectural illustrant la production artisanale totalement insérée dans le tissu urbain  
Référéncé dans l'inventaire - Etude ZPPAUP 2008 - Ancien atelier de mécanique

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR****Prescriptions :**

**Recommandations :** Conservation de la façade sur rue, modification des ouvertures suivant la reconversion du site  
Frise cimentée à conserver et le calpinage de briques verticales en partie haute et basse de l'enseigne  
Toute transformation devra respecter la volumétrie actuel en privilégiant un épannelage contracté  
La massivité des parties pleines fait la particularité de cette façade, limiter les nouveaux percements

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| STO 0000            | LIEU DE TRAVAIL - ATELIER - |
| <b>LOCALISATION</b> |                             |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE        |
| QUARTIER            | DEBAIN - MICHELET - BAUER   |
| ADRESSE             | 27 rue Godefroy             |
| REF, CADASTRALES    | Uh 35 36                    |
| SOURCES             |                             |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | Entre deux guerres                         |
| <b>Typologie</b>             | Lieu de travail - Atelier - mécanique      |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Habitat                                    |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                                        |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+2+combles en sheds , parking en sous-sol |
| <b>Année réhabilitation</b>  | Antérieur à 2015 à confirmer               |

**Matériaux de façade :** Soubassement en moellons  
Briques rouge, linteaux béton, frise pour enseigne, menuiseries extérieures en aluminium teinté  
véture métallique sur cour

**Structure constructive :** Briques, charpente métal  
plancher béton, toiture en sheds tuiles et zinc,

**Implantation :** Parcelle d'angle en alignement , sans retrait, 3 volumes au pourtour d'une cour intérieure

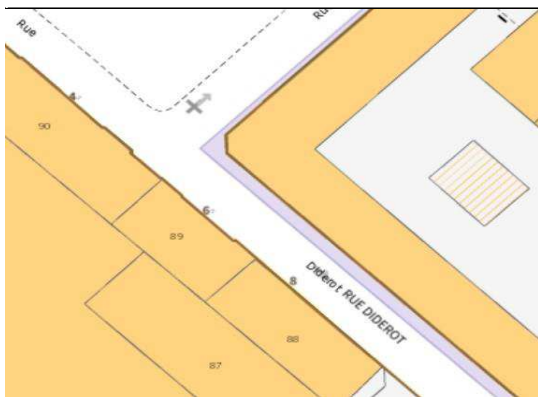
**Maître d'œuvre :**

**Informations complémentaires**

Construction présentant un intérêt architectural illustrant la production artisanale de l'entre deux guerres  
localisé sur l'arrière du site des usines BOSCH, Ancien atelier de modelleur mécanicien  
réalisation de maquette pour la fabrication de moule pour la production automobile  
Transformation en habitat - logements collectifs

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR****Prescriptions :****Recommandations :**

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| STO 0000            | LIEU DE TRAVAIL - BUREAUX - ANCIEN COMMISSARIAT |
| <b>LOCALISATION</b> |                                                 |
| COMMUNE             | SAINT-OUEN-SUR-SEINE                            |
| QUARTIER            | CENTRE VILLE - CORDON                           |
| ADRESSE             | 6 Rue Diderot                                   |
| REF, CADASTRALES    | T 89                                            |
| SOURCES             |                                                 |

**CRITERES DE PROTECTION**

Historique

O Architectural

Culturel

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

|                              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Année de construction</b> | 1913                                                           | <b>Matériaux de façade :</b> Pierre de taille , briques<br>Menuiseries bois, façade rideaux pour l'atrium<br><b>Structure constructive :</b> Moellons + plancher métal et béton, charpente bois, toit terrasse en béton<br><b>Implantation :</b> en alignement , sans retrait occupant la totalité de la parcelle<br><b>Maître d'œuvre:</b> C.A. MANCEL architecte communal<br>R. FILIPPINI architecte - restauration, transformation |
| <b>Typologie</b>             | Lieu de travail (ancien commissariat)                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fonction actuelle</b>     | Bureaux - ville de Saint-Ouen<br>Direction de la communication |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Etat de conservation</b>  | Bon                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Hauteur et gabarit</b>    | R+1+Combles                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Restauration</b>          | 2009                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Informations complémentaires**

Construction présentant un grand intérêt architectural faisant partie d'un ensemble urbain regroupant la Mairie l'ancienne poste, le Tribunal d'instance, et le collège J Jaurès conçu par l'architecte G Mancel .

2009 : Opération de restauration du clos-couvert et transformation intérieure gérée par la ville, organisée sur concours d'architecture en procédure de marchés Loi Mop, Fonction initiale : commissariat national. Modification intérieure en bureaux, ancienne cour transformée en atrium, façade murs rideaux vitrées avec création d'un toit terrasse partiel , planchers modifiés, création d'un ascenseur, aménagement des 3 niveaux compris le sous-sol, isolation thermique, changement des menuiseries respectant leurs compositions d'origines, réfection de la couverture en ardoises, raccordement au chauffage urbain, ventilation par extraction

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER A METTRE EN VALEUR**

**Prescriptions :** Pierres appareillées, bossages, médaillons, corniches, baies cintrées, garde-corps et grilles de protections en ferronnerie, balustres et lucarnes en pierre - chapeau de gendarme

**Recommandations :**



## NOTE EXTERNE

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| <b>Direction</b>    | Direction de l'aménagement |
| <b>Pôle/service</b> | Aménagement                |

|                     |                                                                                                                         |                                                          |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Objet</b>        | <b>Zac de l'écoquartier des Docks – révision du PLUi : préparation de la réunion PPA du 1<sup>er</sup> octobre 2024</b> |                                                          |
| <b>Date</b>         | 05/08/2024 <span style="color: blue;">maj du</span><br>14/01/2025                                                       | <b>Pièce(s) jointe(s) :</b><br>Documents révisés du PLUi |
| <b>De</b>           | Docks                                                                                                                   |                                                          |
| <b>Destinataire</b> | Services de Plaine commune, ville de Saint-Ouen-sur-Seine, métropole du Grand Paris                                     |                                                          |
| <b>Copie</b>        |                                                                                                                         |                                                          |

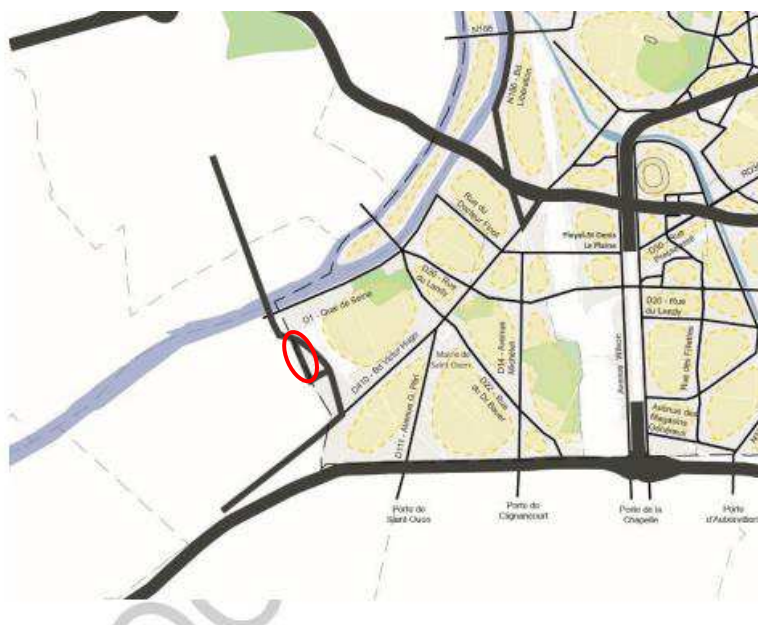
Cette note fait suite à la réception d'un courrier de l'établissement public Plaine commune relatif à la révision du PLUi à venir et à la tenue de la consultation des personnes publiques associées prévue début 2025. Il s'agit de synthétiser les observations formulées par Séquano quant aux éléments impactant la Zac de l'écoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine.

### I. Retour sur les OAP transversales

- OAP santé environnementale
- OAP réhabilitation construction
- OAP TVB
- OAP mise en valeur patrimoniale
- OAP développement économique
- OAP grands axes espace public
- OAP paysage
- OAP Seine canal

#### a. *L'OAP grands axes et espaces publics*

Au sein du secteur 6, le tracé du réseau métropolitain semble erroné (cartes 1 et 2) :



En effet, le tracé entouré en rouge n'existe plus et il faut donc le supprimer.

### *b. L'OAP paysage*

Concernant le secteur 6, il faudrait sortir le parc d'activité du 4-8 quai de seine (parcelles K6 à K10) et l'ancien ensemble industriel aujourd'hui démoli (parcelle K5) - représentés ci-dessous par le périmètre en rouge - de la zone « Faire vivre les zones d'activité productives et de logistique » car ce sont des logements, équipement et commerces qui sont projetés sur ce périmètre.



### *c. L'OAP Seine canal*

Le secteur 6 de la Zac des docks est identifié comme une zone devant, entre autres, appliquer les principes d'urbanisme fluvial suivants :

- La Seine comme structure d'un espace public commun : présence d'une continuité d'espaces publics végétalisés sur les rives et connectés directement à des espaces publics plus insérés dans la trame urbaine
- Une mise en valeur et un renforcement des porosités allant vers le fleuve : des cheminements piétons et actifs reliant les tissus urbains éloignés sont conçus et percés. Ils sont végétalisés et accompagnés de plantations (alignements d'arbres, bosquets etc.)
- Un accès physique au fleuve : des dispositifs variés sont créés afin d'offrir une diversité de rapports à l'eau, en fonction de la topographie du site. Pour les quais hauts, une position en surplomb peut justifier la création de belvédères aménagés ponctuels ou de linéaires piétons généraux et protégés. En berges basses peuvent être envisagées des créations et aménagements de : môles piétons, de pontons piétons, espaces récréatifs accessibles, berges à fleur d'eau, de quais flottants... dans la mesure où les impacts néfastes sur l'environnement écologiques sont minimisés.
- Une diversité programmatique et une cohabitation des usages : la présence d'activités au bord de l'eau participe de l'identité fluviale, au même titre que les quartiers à vivre. L'enjeu est de garantir la bonne cohabitation de ces usages (notamment au droit des ports).

Or, le périmètre de la Zac n'intègre pas les berges de Seine ni même la route départementale RD1 qui longe la Seine, ainsi il nous semble difficile d'identifier le secteur 6 comme devant respecter les quatre principes décrits ci-dessus.



à eau et les adapter aux modes de déplacement actifs

-  Mettre en oeuvre les principes de la « ville fluviale » et dans les projets d'aménagement en cours et à venir
-  Renforcer les liaisons existantes, leur qualité paysagère et les parcours actifs
-  Créer de nouvelles porosités entre la ville et le fleuve

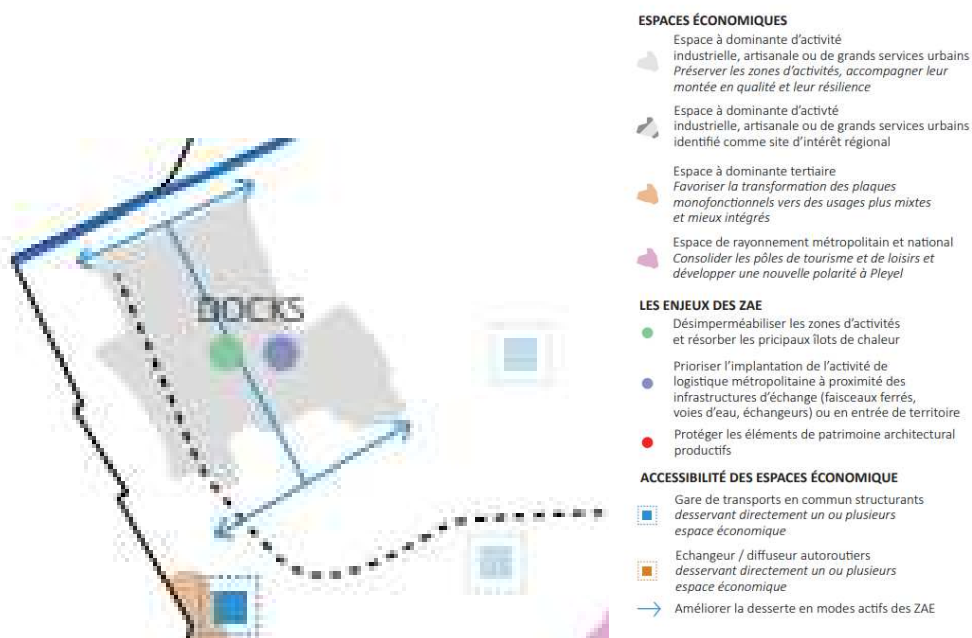
Sur le secteur 6, nous attirons l'attention de Plaine commune sur l'espace Ziegler qui est identifié comme un équipement culturel, récréatif et de loisir existant alors même que ce n'est pas le cas à ce jour (bâtiment loué pour des activités privées uniquement). De plus, aucune programmation n'est pour le moment arrêtée et il semble difficile à ce stade de le sanctuariser comme un équipement à conforter dans de telles destinations. Il faudra modifier cette dénomination.





La carte de synthèse finale sera à faire évoluer en fonction des modifications demandées ci-dessus.

#### d. L'OAP développement économique



Légende :

- Espace à dominante d'activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains : *préserver les zones d'activités, accompagner leur montée en qualité et leur résilience.*

Le périmètre devra être recentré sur les zones de la Zac où des grands services urbains ou activités industrielles sont effectivement existantes et seront conservées. Nous vous proposons de les recentrer sur les zones en vert / bleu ci-dessous (hachures + bâtiments) :



## II. L'OAP numéro 25 et le règlement UP des Docks

Les documents suivants ont été réceptionnés le 03 septembre 2024 :

- OAP numéro 25,
- Règlement UP des Docks

### a. *L'OAP n°25*

#### Paragraphe 1.2 :

Il est mentionné « *une très forte imperméabilisation* » du quartier depuis la première phase, sans mentionner les mesures (noues) mises en œuvre par rapport à l'état initial. Est également mentionné un « renforcement de l'effet d'îlot de chaleur » avec les aménagements de la première phase de la Zac. En complément, seul le grand parc des Docks est mentionné comme espace vert accessible aux riverains hors d'autres espaces verts seront créés à proximité de la rue Pierre et dans le secteur 4.

Nous proposons la rédaction suivante (les ajouts sont en vert) :

« A proximité de la Seine, cette situation présente deux risques l'accentuation du risque de crue en période de hautes eaux, ainsi qu'un accroissement des pollutions d'autant que le passé industriel du site a laissé de nombreuses suspicions de pollution des sols. Ce dernier risque est amplifié par les usages perdurant sur certains secteurs et le passage de véhicules lourds laissant des résidus sur la chaussée.

La forte imperméabilisation du site favorise l'effet d'îlot de chaleur. Ce dernier est considéré comme moyen sur la zone d'aménagement concerté des docks en raison de la proximité à la Seine ainsi que du développement du parc des Docks. Cependant, la première phase de construction sur site, dense et largement imperméabilisée, a contribué à favoriser le renforcement de cet effet notamment autour de l'allée de Paris et de la rue de la Clef des Champs. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'aménagement ~~concerté va contribuer à accentuer~~ a cherché à atténuer cet effet actuellement sous-estimé en raison du faible nombre d'habitants ~~en mettant en œuvre les dispositifs suivants :~~

- obligation pour les opérateurs immobiliers de réaliser de toitures végétalisées et de végétaliser les espaces extérieurs,
- création de noues de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des voiries de l'opération et plantation d'arbres associés,
- création d'espaces verts de proximité : le Grand Parc des Docks mais également les parc Angela Davis et Dian Fossey dans le secteur 4, l'aménagement de la frange nord du parc des Docks et la création de deux nouveaux parcs sur le secteur 6 de la Zac.

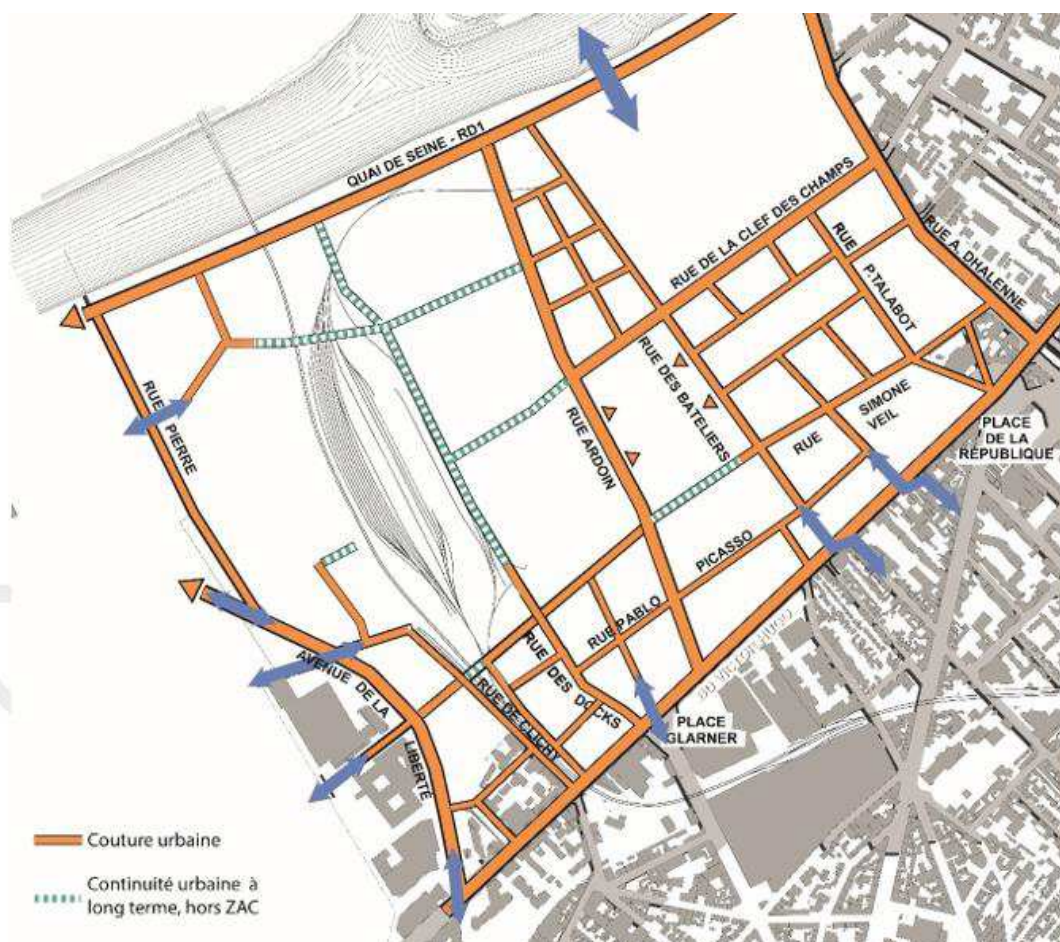
~~Le corolaire de cette très forte imperméabilisation est une certaine carence en espaces verts accessibles pour les habitants. Bien que les chiffres soient plutôt bons en raison de la création du grand parc des Docks, ils ne doivent pas effacer la disparité entre la partie sud et la partie nord du périmètre. Ainsi, il faut plus de 20 minutes pour pouvoir rejoindre le grand parc des docks depuis le sud et la rue Pierre, notamment en raison de l'absence de voies permettant la traversée sud-ouest – nord-est. »~~



En ce qui concerne ce dernier paragraphe, nous proposons de le supprimer car il n'est pas vérifié dans le plan d'aménagement actuel de la Zac puisque deux nouveaux espaces verts sont en cours de création sur le secteur 4 (travaux en cours) et deux autres sur le secteur 6 (travaux à venir). Cela mettra donc fin à la disparité évoquée ci-dessus.

## **Paragraphe 2 :**

Sur la carte suivante :



Les modifications suivantes sont demandées :

- Légende à modifier « continuité urbaine à long terme hors Zac » : celles-ci sont dans le périmètre de Zac même si elles ne sont pas dans le Programme des Equipements Publics, on demande donc de supprimer le « hors ZAC ».
- La servitude de localisation n°177, est un peu trop à l'est et il est demandé qu'elle soit ramenée à l'ouest de l'autre côté des voies ferrées comme sur le plan ci-dessous :

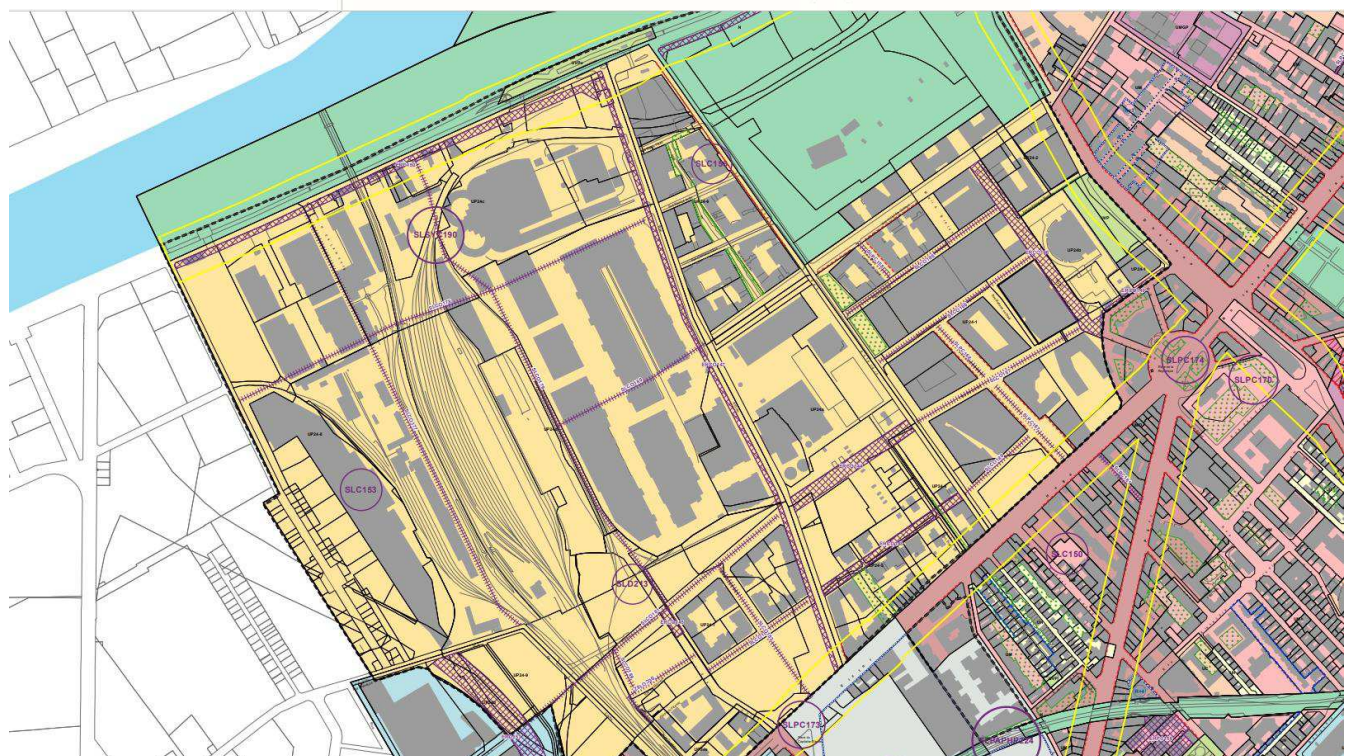


Sur le schéma de la trame paysagère, il faut effectuer une distinction dans la légende entre les voiries classique de la Zac et le projet de franchissement des voies ferrées (entouré en rouge ci-dessous):



#### Paragraphe 4 :





Zac de l'Ecoquartier des Docks – révision du PLUI : remarques des PPA 9 / 12



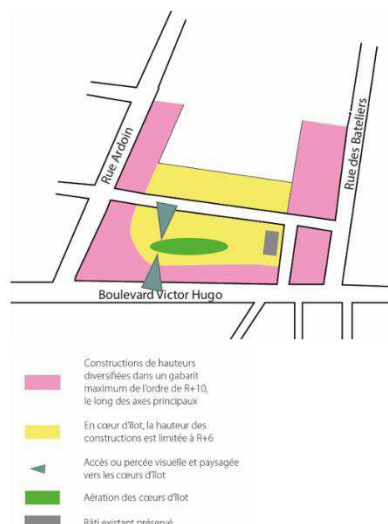
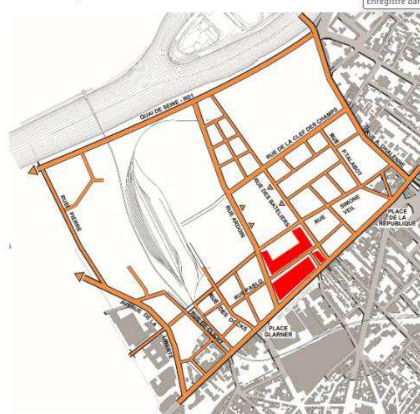
En synthèse, il est demandé de modifier le plan comme suit :



### Sous-secteur 6 :

Les orientations actuelles pour le sous-secteur 6 sont les suivantes :

## 6.5 Les orientations pour le sous-secteur 6



Nous souhaitons mettre en cohérence les hauteurs autorisées sur ce sous-secteur avec le reste des sous-secteurs (5, 7, 8, 9, 10) de la Zac de l'Ecoquartier des Docks en passant d'un gabarit maximum autorisé de l'ordre de R+10 à un gabarit autorisé de l'ordre de R+11. La légende doit donc indiquer :

« Constructions de hauteurs diversifiées dans un gabarit maximum de l'ordre de **R+11**, le long des axes principaux »

### b. Le règlement écrit

#### 3.1.2 – Dans le secteur UP24-8

Pour le calcul de la pleine, nous demandons que la règle applicable à la zone UP24-8 le soit également à la zone UP24-7 afin d'harmoniser les règles au sein de l'opération.

En complément, la mention suivante interroge :

« Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise. »

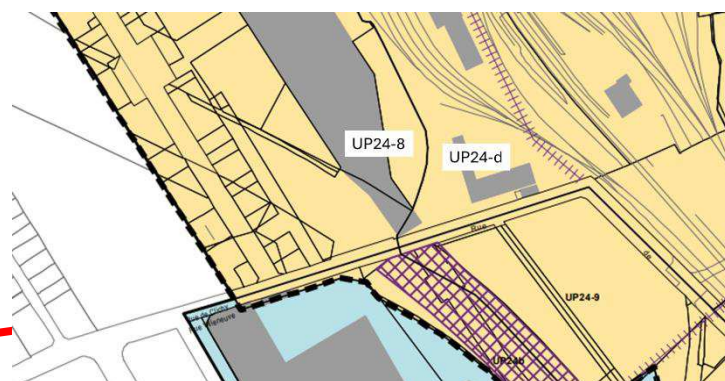
Nous souhaiterions donc :

- Voir écrit qu'une surface de pleine terre nulle pourra être admise,
- L'application d'une règle alternative pour les équipements d'intérêt collectif à savoir :  
*Dès lors que le règlement de zone\* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés\*, d'espaces de pleine terre\* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 du règlement de zone\* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes :*
  - *pour les constructions\* destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction\*, à l'exception des constructions\* des sous-destinations\* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ». Toutefois, la végétalisation des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée.*

### III. Demandes complémentaires



Zac de l'Ecoquartier des Docks – révision du PLUI : remarques des PPA





Linéaires

----- Linéaire actif

— Linéaire commercial

