

# OAP SECTORIELLES

3-3



## OAP SECTORIELLE N°2 SECTEUR DU FORT D'AUBERVILLIERS

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020  
REVISION du PLUi ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024



plan local d'urbanisme  
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse  
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis





## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONTEXTE ET ENJEUX .....</b>	<b>2</b>
1.1	Contexte urbain : un projet de transformation urbaine au rayonnement métropolitain .....	2
1.2	Contexte environnemental : un noyau de biodiversité au cœur de la continuité écologique du sud du territoire marqué par une forte pollution des sols.....	2
<b>2</b>	<b>ORIENTATIONS.....</b>	<b>2</b>
2.1	Aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort.....	2
2.2	Créer un quartier mixte et équipé à l'identité affirmée.....	2
2.3	Organiser les mobilités et encourager les modes de déplacement actif .....	3
2.4	Schéma des orientations d'aménagement et de programmation du secteur .....	4

# 1 CONTEXTE ET ENJEUX



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2017

## 1.1 Contexte urbain : un projet de transformation urbaine au rayonnement métropolitain

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Contexte environnemental : un noyau de biodiversité au cœur de la continuité écologique du sud du territoire marqué par une forte pollution des sols

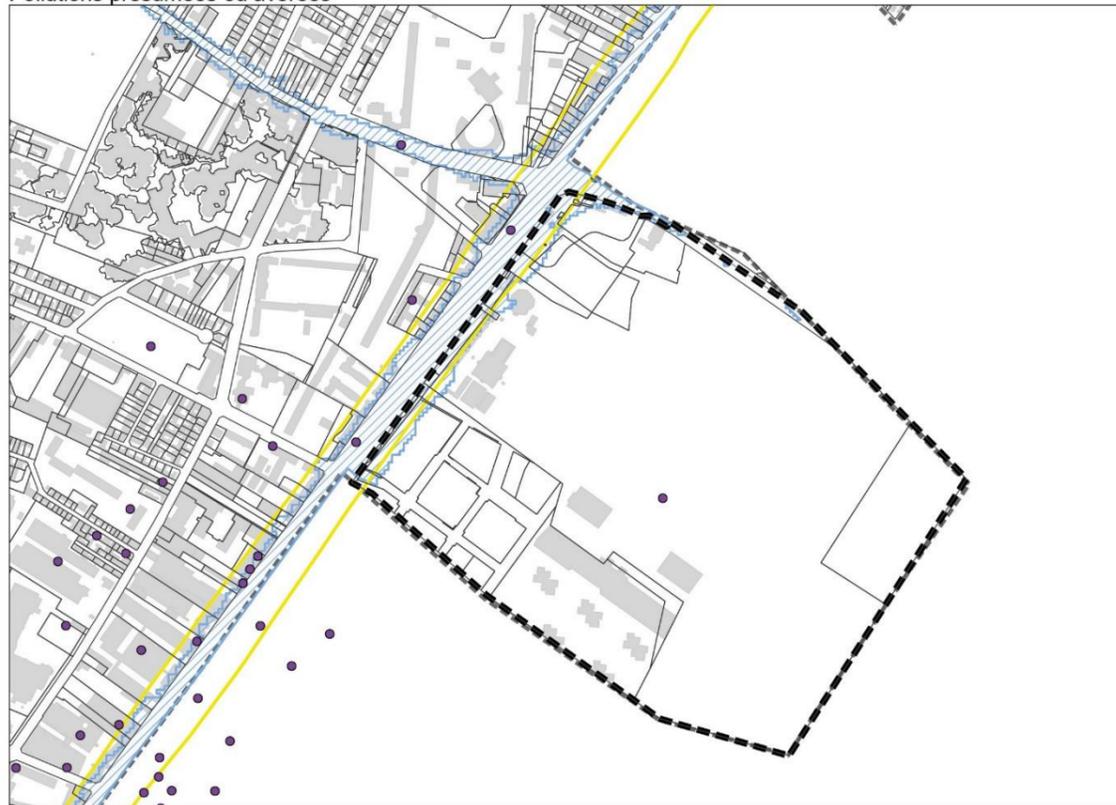
Ce secteur de 33,2 hectares est occupé par un ancien fort construit dans les années 1840. Suite au déclassement du fort, il a été en partie occupé par une caserne de gendarmerie mobile et par des activités potentiellement polluantes (fourrière, casse automobile, mécanique « sauvage », etc.). Les fossés se sont enrichis, accueillant une des rares zones humides du territoire et devenant un noyau primaire de la trame écologique locale reliant le canal au cimetière de Pantin. Cette continuité est notamment avérée pour des oiseaux comme l'Épervier d'Europe et le Faucon crécerelle. Les glacis sont occupés à l'ouest par le cirque Zingaro (le long de la RN2) et au nord et à l'est par des jardins familiaux.

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

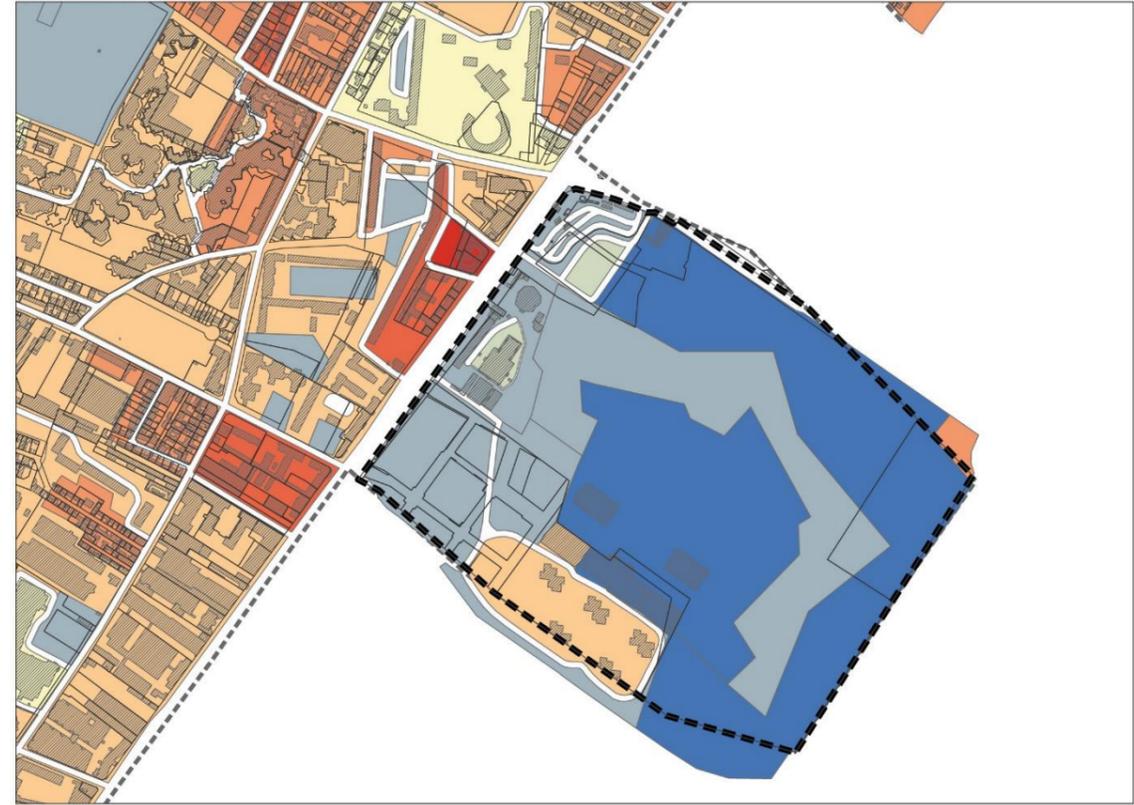
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Moyen	Faible	Moyen

Enjeux environnementaux du site Fort d'Aubervilliers et de ses environs

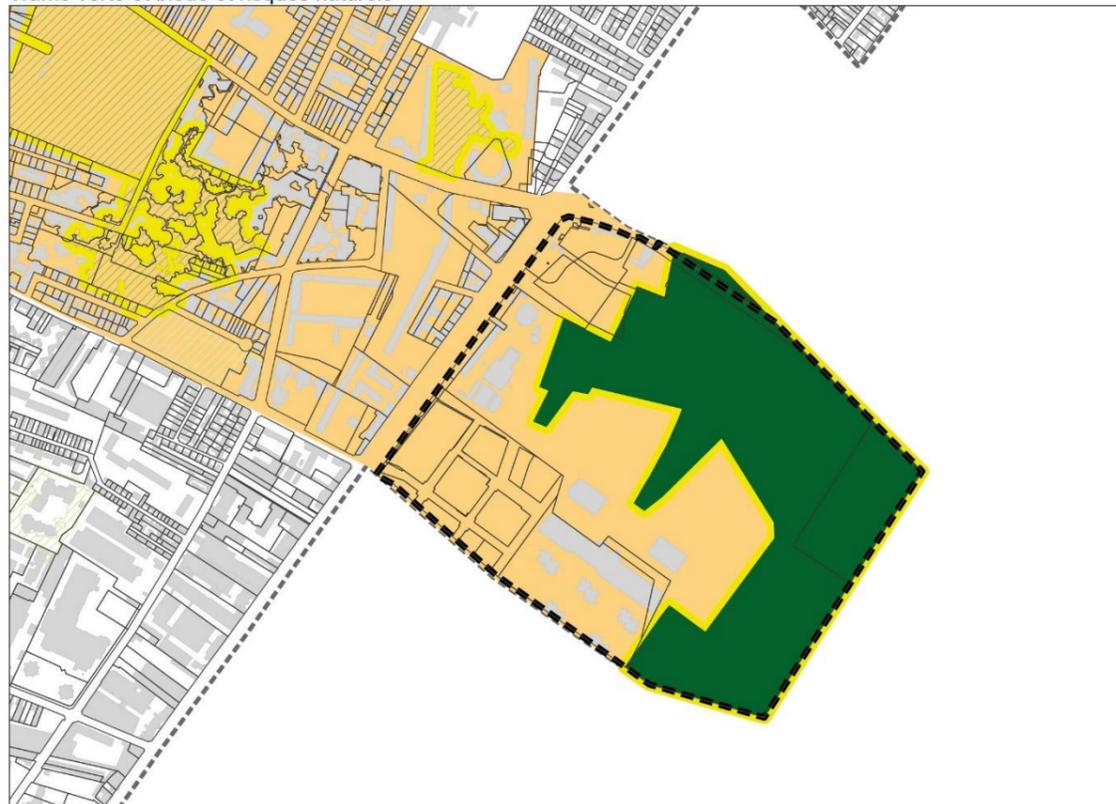
Pollutions présumées ou avérées



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



Trame verte et bleue et risques naturels



--- périmètre de l'OAP sectorielle

**Pollutions présumées ou avérées**

- Air**
- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
  - bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
  - bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)
- Bruit des transports**
- route
  - fer
  - PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
  - terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

**Trame verte et bleue et risques naturels**

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés des rus
- zones et bassins humides
- marges de recul de la Seine et du canal
- Seine et canal
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

**Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain**

- Vulnérabilité Nuit**
- faible
  - moyenne
  - forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021  
Date : octobre 2024



## 2 ORIENTATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

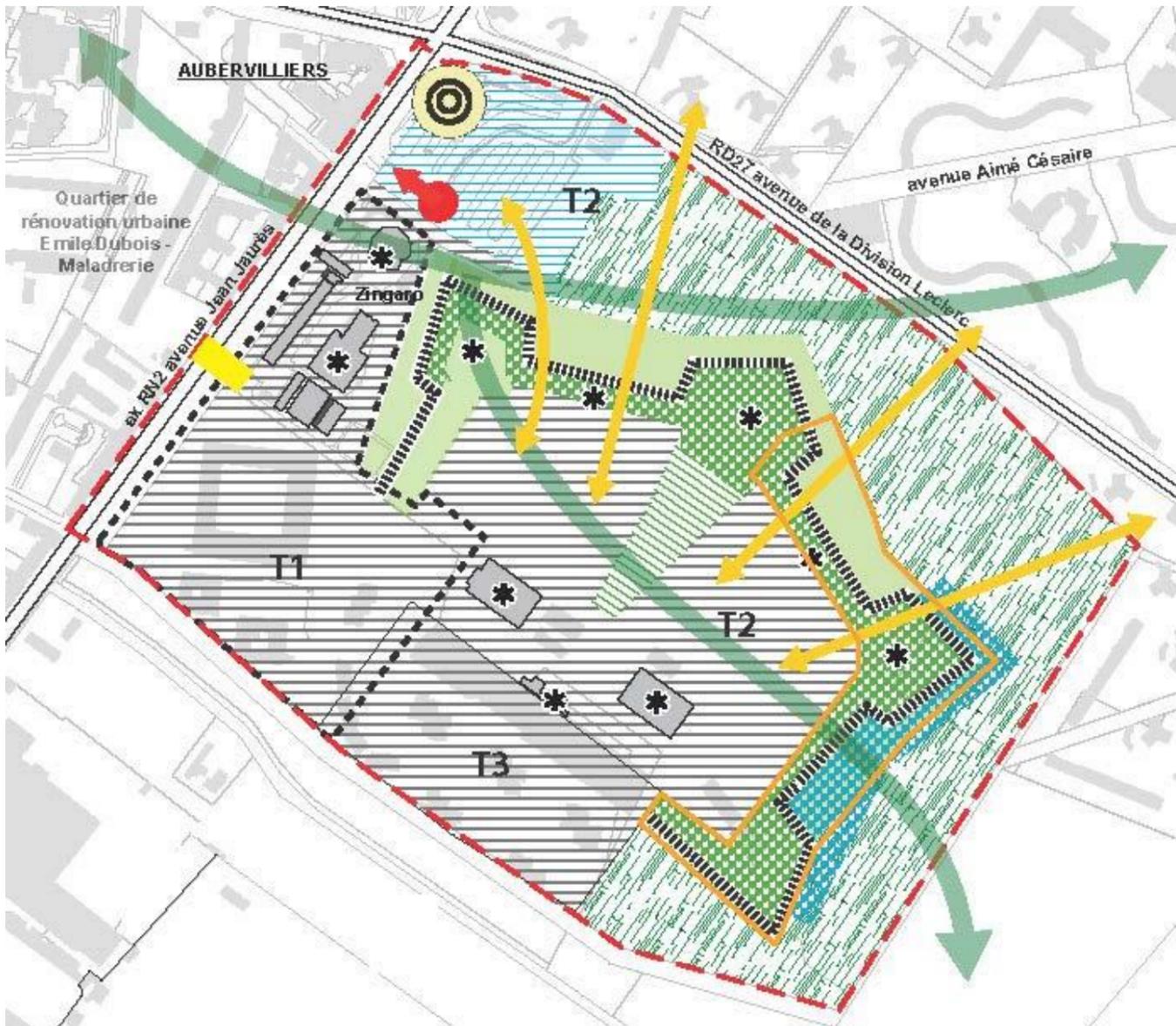
**Tisser un maillage dédié aux circulations douces** : une attention particulière sera apportée à l'aménagement de liaisons et des cheminements dédiés aux modes de déplacement actif (pistes piétonnes et cyclables). Ces circulations seront interconnectées et desserviront les différents secteurs du fort.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

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

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

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

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



OAP - Fort d'Aubervilliers

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

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

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

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

ELEMENTS DE CONTEXTE

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

PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

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