





## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONTEXTE ET ENJEUX .....</b>	<b>2</b>
1.1	Contexte urbain : un lieu représentatif de l'histoire industrielle du territoire.....	2
1.2	Contexte environnemental : un site fortement imperméabilisé et soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain .....	3
1.3	Principaux enjeux et objectifs .....	5
<b>2</b>	<b>ORIENTATIONS .....</b>	<b>6</b>
2.1	Aménager un ensemble urbain mixte et renforcer l'offre d'équipements publics.....	6
2.2	Permettre une nouvelle porosité transversale et renforcer la trame verte .....	6
2.3	Valoriser le patrimoine bâti .....	7
2.4	Protéger la santé des populations habitantes et usagères.....	7
2.5	Schéma des orientations d'aménagement et de programmation .....	9

# 1 CONTEXTE ET ENJEUX



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

## 1.1 Contexte urbain : un lieu représentatif de l'histoire industrielle du territoire

Situé entre les buttes de Montmartre et de Romainville, le quartier est depuis l'Antiquité un passage obligé entre le Nord de la France et Paris. Aujourd'hui il marque la limite entre Pantin et Aubervilliers et constitue un ensemble à part qui s'est construit en périphérie des centres-bourgs préindustriels et séparé de la ville de Paris par les anciennes fortifications de Thiers dont le glacis est aujourd'hui occupé par le boulevard périphérique. Il s'agissait au XIX<sup>ème</sup> siècle d'un territoire servant marqué par la place du Fort d'Aubervilliers achevé en 1844 donnant à cette espace une fonction militaire.

Avec le desserrement de Paris en 1860 et la seconde phase d'industrialisation qui s'ensuit, le parcellaire agricole s'efface progressivement au profit d'installation d'usines : manufacture des allumettes, grand marché, abattoirs, industries chimiques (savons, parfums etc.). Le quartier dit « des Quatre-Chemins » devient un tissu mixte et de faubourg où se côtoient habitat et activités industrielles, notamment des usines de textiles côté Aubervilliers, et côté Pantin de grandes emprises industrielles près des voies ferrées. Le paysage faubourien se renforce avec le temps et la zone devient un véritable poumon manufacturier représentatif du monde ouvrier dans la première partie du XX<sup>ème</sup> siècle, dont le développement est profondément lié à l'immigration qui à la charnière des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles a valu au quartier le surnom de « Petite Prusse », en lien avec les populations venues d'Alsace et de Lorraine germanophone.

La fin de la Seconde guerre mondiale amorce la désindustrialisation que les chocs économiques des années 1970 parachèvent. Les emprises libérées pendant les Trente glorieuses par les industries laissent place à de grandes opérations comme la construction de grands ensembles d'habitat collectif. À cette même époque, la construction

du périphérique qui catalyse la circulation routière aux abords des portes de Paris, réorganise les transports dans le secteur. Six ans après l'achèvement du périphérique, en 1979, la ligne 7 est prolongée jusqu'au Fort, assurant jusqu'en 2022, l'unique desserte d'Aubervilliers par le métropolitain.

Le site des anciennes Parfumeries Piver (aussi dénommé « site Fragrance ») est un témoin architectural d'un fort héritage historique et industriel à Aubervilliers et plus largement dans le sud du territoire de Plaine Commune. L'histoire du secteur a connu les évolutions suivantes :

- 1867 : déménagement de l'entreprise Piver (parfumerie) rue de Flandres (aujourd'hui avenue Jean Jaurès) à Aubervilliers. La marque dispose alors de 3 usines : Grasse, Paris et Aubervilliers ;
- 1895 : viabilisation de la rue de La Motte ;
- début XX<sup>ème</sup> siècle : acquisition par l'entreprise Piver de nouveaux terrains ;
- 1924-1927 : construction de l'Usine actuelle par George Roussi (architecte) et Jacques Bonnier (assistant architecte) ;
- 1926 : près de 1 500 employés travaillent à l'Usine Piver d'Aubervilliers ;
- 1973 : fermeture de l'usine à Aubervilliers ;
- années 1980 : installation de l'entreprise Atos ;
- le site héberge depuis 2022 les ateliers d'artistes POUISH.

Le site s'inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques et périmètre des abords de l'ancienne manufacture des allumettes d'Aubervilliers dont la cheminée est classée. Le site est identifié au sein du PLUi comme un ensemble bâti à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural.

→ Voir Partie 3 du **règlement** du PLUi.



Ouvrières des parfumeries Piver à Aubervilliers au début du XX<sup>e</sup> siècle (Domaine Public)

Il agrège différents bâtiments administratifs et industriels caractéristiques de différentes époques (Belle Epoque et entre-deux-guerres, principalement). Les bâtiments les plus anciens situés en bordure de l'avenue Jean Jaurès sont emblématiques du bâti administratif d'entreprise du début des années 1920 avec de larges baies et des appareillages de briques en façade. Plus sobres, les bâtiments de poudres sont un exemple de bâtiments d'activités de la même époque rappelant les prémices du fonctionnalisme et de l'Art Déco, de même que les ateliers centraux, surmontés d'une coupole dont la sobriété et l'aspect brut contrastent avec la décoration des halles plus anciennes. En effet, les bâtiments industriels les plus anciens (bâtiments des Alcools) construits en 1909 se distinguent par leur structure métallique et des remplissages de façade en briques appareillées. Enfin, l'ancienne écurie de 1911 est elle-même remarquable par son gabarit bien plus réduit que le reste des constructions et ses différentes frises et arcature de briques polychromes et de plâtre.

**1.2 Contexte environnemental : un site fortement imperméabilisé et soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain**

Implanté au sein d'un tissu dense d'activités économiques et d'habitat, le site de Fragrance est intégralement imperméabilisé. Cette situation implique un effet d'îlot de chaleur très important sur le secteur en dépit de la proximité du cimetière parisien de Pantin (environ 250 mètres) et du Fort d'Aubervilliers, noyau primaire de biodiversité (environ 600 mètres). Cette forte imperméabilisation, implique également un risque important en matière de ruissellement des eaux de pluie d'autant que les parcelles voisines sont également très peu dotées en pleine terre.

La proximité du cimetière parisien de Pantin permet d'assurer un lien avec un îlot de fraîcheur à proximité. Cependant, la barrière mentale que peut représenter la fréquentation d'un cimetière ne permet pas de donner entièrement satisfaction en matière d'accessibilité aux espaces verts publics. Pour le reste quelques petits espaces verts de quartier sont disséminés non loin comme le parc Denis Diderot ou le square du 139 rue Léopold Rechossière à 350 mètres. En revanche, le site à lui seul ne peut contribuer à développer un parc de proximité, notamment en raison des enjeux de préservation du patrimoine industriel.

Le site n'est pas concerné directement par les éléments de la trame verte et bleue du territoire. L'enjeu est donc de participer à une désimperméabilisation forte dans le cadre du projet et au développement de la végétalisation pour lutter contre l'îlot de chaleur. En outre, cette démarche doit conduire à apporter une réponse efficace en matière de gestion des eaux à la parcelle.

Le site est exposé à une pollution atmosphérique et des niveaux de bruits importants liés au trafic routier de l'avenue Jean Jaurès (Lden dB(A)>75 le jour, vois classée type 2). Il s'agit d'adapter la programmation et la forme urbaine du projet pour réduire l'impact de ces pollutions sonores et atmosphériques sur les futurs usagers ou habitants des constructions.

Sur la partie ouest du terrain, il est indiqué la présence de remblais sur un mètre d'épaisseur environ dont la qualité est dégradée avec présence d'indices organoleptiques de pollution (odeur, coloration noire, résidus d'incinération, mâchefers, etc.). Le projet doit prendre en considération ce risque de pollution des sols importants. D'autres parties du site sont susceptibles d'être polluées.

Le passage d'une canalisation gaz à haute pression rue de la Motte donne lieu à une servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz.

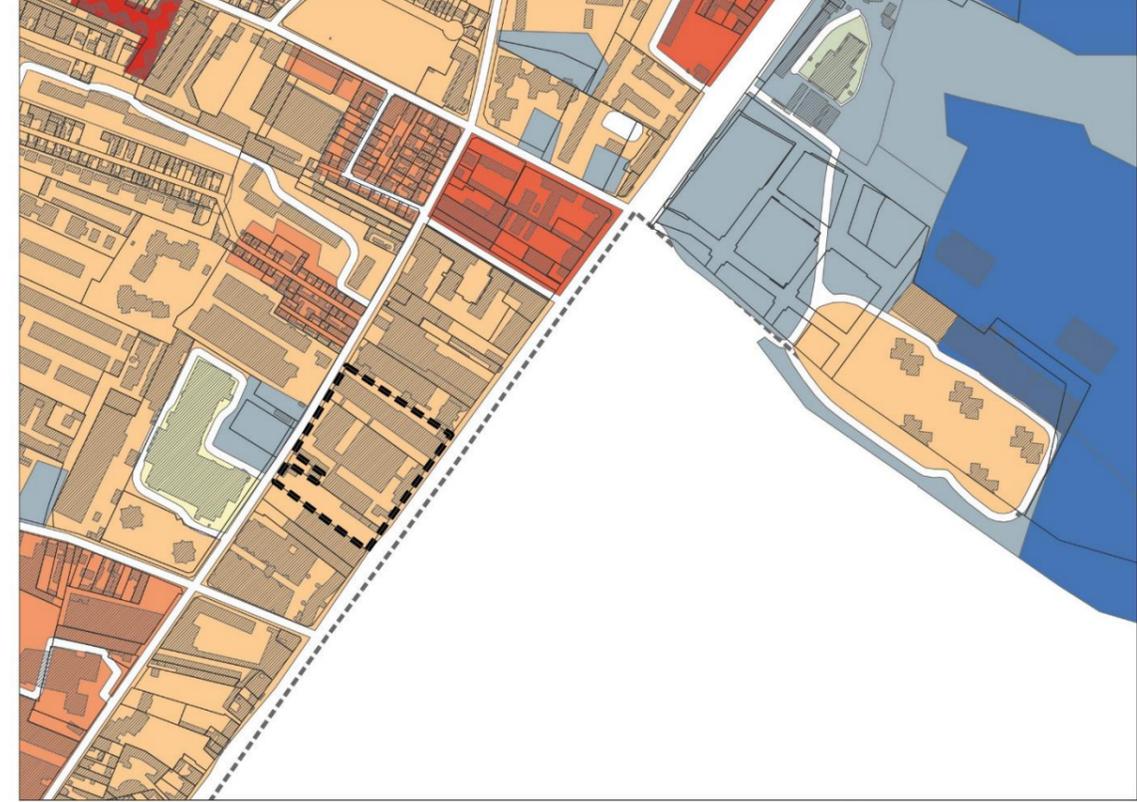
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Faible	Fort

Enjeux environnementaux du site Ex-Parfumeries Piver et de ses environs

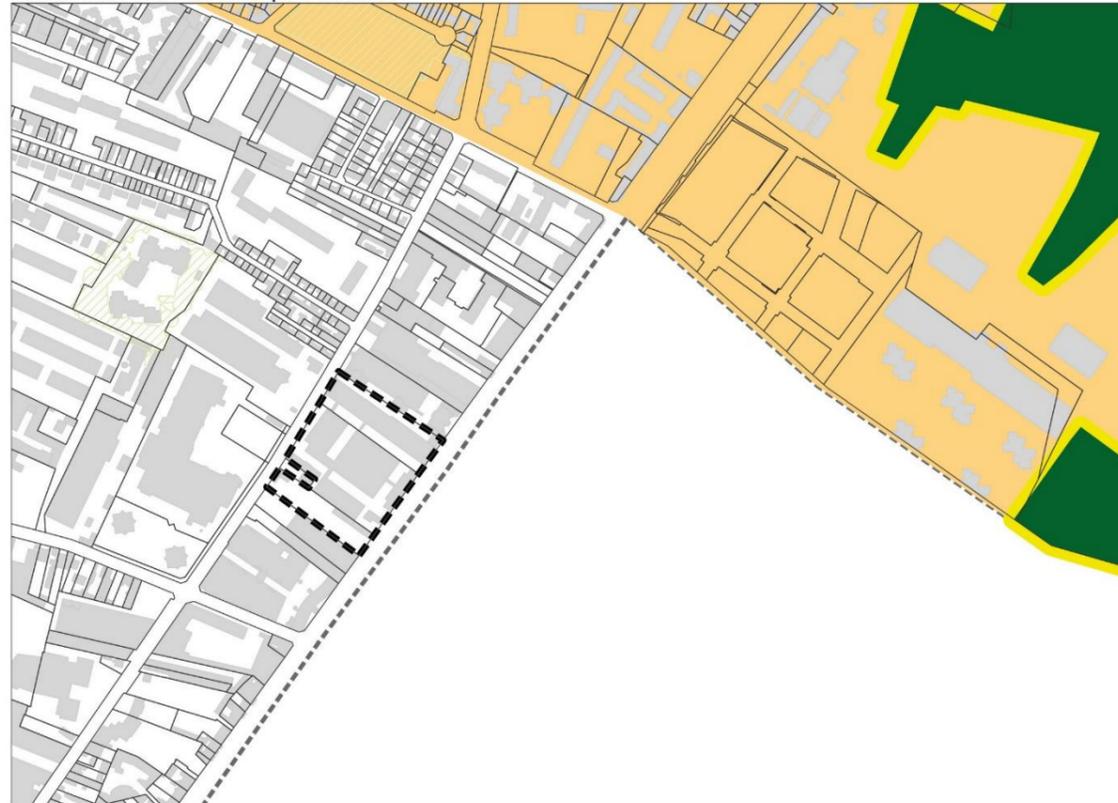
Pollutions présumées ou avérées



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



### 1.3 Principaux enjeux et objectifs

L'objectif est d'inscrire le quartier dans la continuité de la mutation engagée le long de l'avenue Jean Jaurès. Le projet vise à restructurer les bâtiments existants pour la création d'un quartier culturel et créatif (artisanat, bureau, exposition, commerce), de logements accompagnés d'une école et un bâtiment neuf de logements collectifs.

Le projet architectural pour la réhabilitation du site Fragrance aura pour objectif d'une part la préservation d'architectures d'époques différentes pour valoriser le patrimoine culturel et historique d'Aubervilliers, et d'autre part la construction de deux bâtiments neufs : un groupe scolaire de 16 classes et un immeuble d'habitations d'environ 33 logements. Il promeut la création d'espaces végétalisés tant au niveau du sol que des toitures.

L'OAP sectorielle prône une approche basée sur une préservation maximale des 11 bâtiments et une intégration sobre et raisonnée des immeubles neufs. Des surélévations ponctuelles sur certains bâtiments existants seront autorisées.

## 2 ORIENTATIONS

### 2.1 Aménager un ensemble urbain mixte et renforcer l'offre d'équipements publics

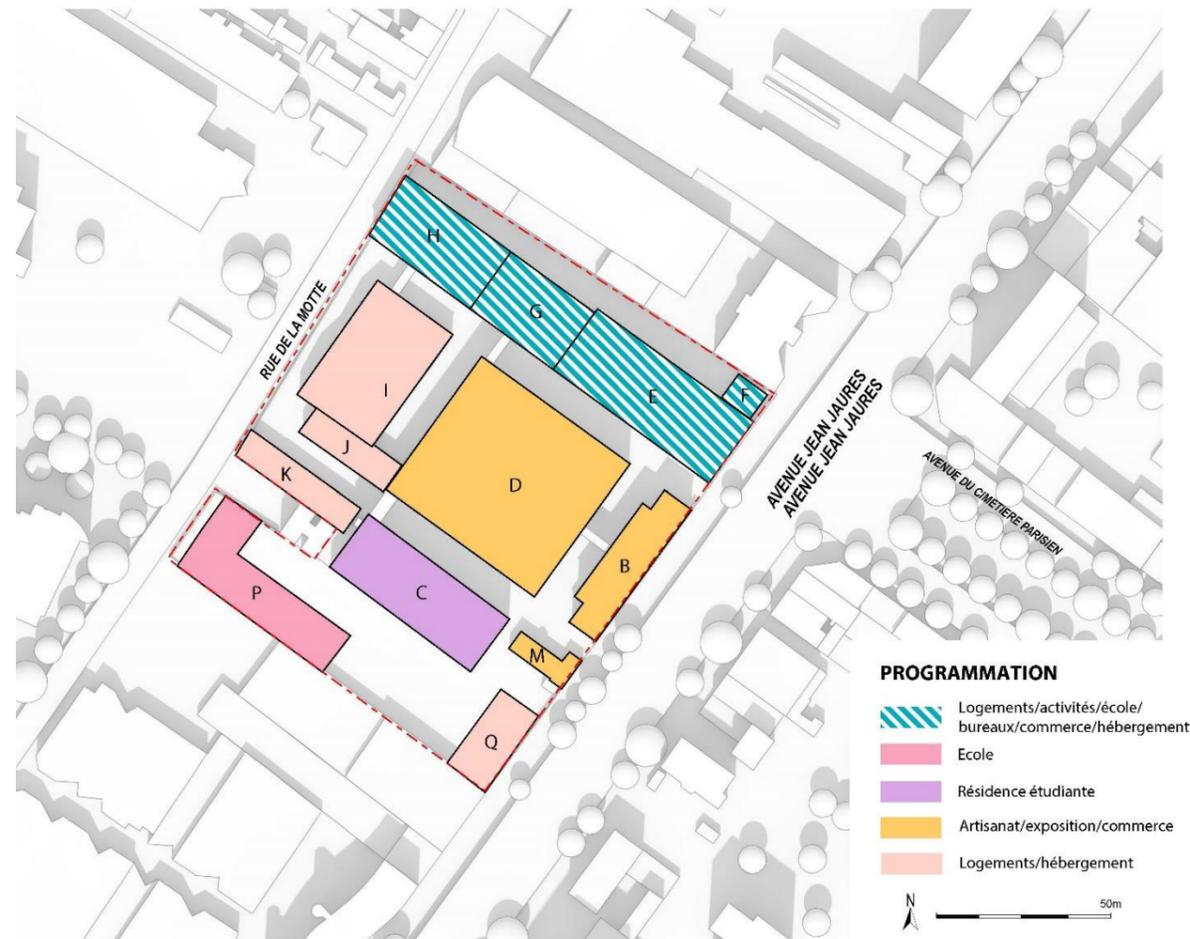


Schéma de programmation

#### Proposer une mixité fonctionnelle : habitat, commerce, et activités tertiaires et productives

La mixité fonctionnelle envisagée sur le site favorisera le développement d'une économie présenteielle, c'est à dire des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services. Le but est de viser une meilleure satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, et répondre aux enjeux socio-éducatifs.

#### Offrir différentes formes d'habitat répondant aux besoins de plusieurs générations

Le projet proposera des logements ainsi qu'une résidence étudiante, qui prendra place dans le bâtiment C réhabilité. Cette opération favorisera la cohabitation intergénérationnelle et répondra à l'augmentation du nombre d'étudiants et des équipements universitaires sur le territoire (Campus Condorcet à la Plaine-Aubervilliers).

#### Développer une nouvel équipement scolaire polyvalent

Une école est prévue sur le site Fragrance dans un bâtiment neuf (Cf. plan ci-contre) sera composée d'une quinzaine de classes, une salle d'art et de musique et un laboratoire polyvalent, le tout pour une environ 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette programmation sera en lien avec les activités artistiques prévues sur le site.

#### Développement d'un socle de rez-de-chaussée actifs promouvant les activités culturelles et créatives

La constitution d'un socle actif promouvra la culture et la création et sera un véritable moteur de développement du projet urbain et se construit en lien avec l'histoire industrielle du site. La mixité s'articule aussi autour d'une micro-centralité enrichie d'une programmation culturelle, artisanale et artistique ouverte aux Albertivillariennes et Albertivillariens.

Il s'agira de créer des lieux culturels et productifs qui s'appuieront sur le patrimoine industriel du site, contribuant ainsi à la diffusion de la création sous toutes ses formes et à l'hybridation des disciplines et des pratiques. La population de Plaine Commune, jeune et diverse dans ses origines, et les multiples influences dont bénéficie le territoire contribuent à en faire un lieu propice à la création, à l'expérimentation et à l'innovation.

Ces aménagements peuvent prévoir un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartier tout en limitant les nuisances grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

### 2.2 Permettre une nouvelle porosité transversale et renforcer la trame verte

#### Ouvrir des venelles diurnes pour les modes de déplacement actifs

Afin d'améliorer la continuité du tissu urbain, l'ouverture du site permettra de rejoindre l'avenue Jean Jaurès et la rue de la Motte par une nouvelle liaison active. Celle-ci sera ouverte la journée à la circulation des modes actifs.

Une seconde rue intérieure sera créée pour la desserte de l'îlot.

#### Enrichir le paysage de l'îlot à l'aide d'opérations de végétalisation

Les opérations de végétalisation se conjuguent au développement du réseau de liaisons actives paysagères initié par Plaine Commune. Ce réseau accessible aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux vélos (voir orientation précédente) doit constituer un maillage paysager et végétal, fondé sur la désimperméabilisation des sols, leur végétalisation et/ou leur plantation. Il relie les centralités et les territoires limitrophes. Ces continuités paysagères seront perceptibles depuis l'espace public.

Le cœur d'îlot rouvert sera aménagé par de nouveaux espaces libres et paysagés, sur dalle et de pleine terre.

Cette « renaturation » d'un site au passé industriel créera des espaces verts là où ils étaient absents jusqu'à présent. La création de ces espaces libres largement végétalisés rafraîchira le cœur d'îlot et participera à la rendre plus perméable.

→ Voir **OAP Paysage** (document n°3-2-7)

#### Renforcer la trame verte en lien avec les noyaux de biodiversité voisins et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et la pollution des sols

Le site se trouve à proximité du Fort d'Aubervilliers, noyau primaire de biodiversité, et du square des Roses noyau tertiaire de biodiversité. Le projet prévoit de reconquérir le sol en offrant de nouvelles surfaces de pleine terre ainsi que de la végétalisation sur dalle. Ce qui représente un gain en termes d'écoulement et de gestion des eaux pluviales, de rafraîchissement de la ville pour limiter l'impact des fortes chaleurs et de sols vivants comme support de la trame verte et bleue.

Par cette re-végétalisation du cœur d'îlot, l'OAP constituera un levier pour redonner une plus grande place à la nature en ville et favorisera ainsi les continuités écologiques.

Lorsque cela est pertinent, les espaces paysagers participent à la dépollution des sols par phytoremédiation en disposant des essences permettant d'accumuler, transformer, dégrader, concentrer, stabiliser ou volatiliser les polluants. Ces espaces participent à empêcher la dissémination des polluants dans les sols et les nappes phréatiques et ainsi protègent la biodiversité et la santé humaine.

- Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1)
- Voir **OAP Trame verte et bleue** (document n°3-2-3)

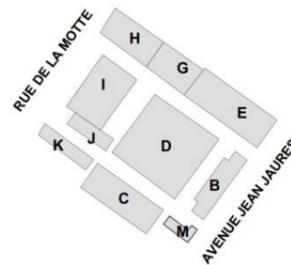
### 2.3 Valoriser le patrimoine bâti

Le site est identifié au sein du PLUi comme un ensemble bâti à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural. Ce site patrimonial devra faire l'objet d'une attention particulière pour tous travaux engagés. Tout projet doit ainsi respecter les prescriptions et orientations figurant dans les fiches patrimoine ainsi que toutes les autres dispositions réglementaires du PLUi. En particulier, la démolition de ces éléments et ensembles patrimoniaux est strictement encadrée dans le règlement du PLUi.

- Voir la partie 3 du **règlement** du PLUi et l'OAP **Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

#### Valoriser le patrimoine bâti en assurant la préservation, la réhabilitation et la restructuration de l'existant.

Conformément aux dispositions du chapitre 4.4 de la Partie 1 – Définitions et dispositions générales du Règlement écrit relatives aux éléments bâtis à protéger pour motifs d'ordre culturel, historique, architectural, tous les bâtiments composant le site seront préservés et réhabilités à l'exception de leurs extensions, ainsi que des parties des bâtiments des Alcools (I-J) et du bâtiment de 1927 (C) dont la valeur patrimoniale n'est pas démontrée (parties dénuées d'appareillages de brique apparents en façade) et dont la démolition n'entraînerait pas une perte de solidité de l'ensemble.



- Voir la partie 3 du **règlement** du PLUi et l'OAP **Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

#### Permettre l'évolution des usages des bâtiments par surélévation dans le respect de l'intégrité patrimoniale du site

L'ensemble des bâtiments composés du bâtiment administratif (B), des écuries (M), des ateliers centraux (D), des bâtiments des alcools (I-J) et le bâtiment K, ne pourront pas faire l'objet d'une surélévation visible depuis la voie publique.

Les bâtiments de poudrerie et verrerie (E-G-H) et le bâtiment de 1927 (C) pourront faire l'objet d'une surélévation sous réserve d'être réalisée en attique et d'un traitement architectural soigné.

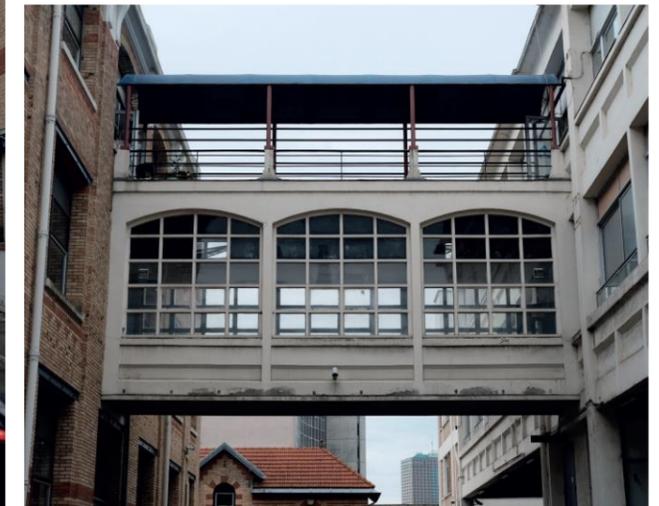
La surélévation de certains bâtiments existants (C et H-G-E) sera rendue possible en attique à hauteur d'un à deux niveaux supplémentaires, dans le respect du règlement de zone. Les nouveaux éléments mettront en valeur les parties originelles conservées et leurs qualités, en évitant le pastiche architectural.

#### Privilégier des modes de construction économes en ressources et limitant les nuisances

Pour prendre part à la lutte contre le changement climatique et face à la raréfaction des ressources, le projet privilégie l'utilisation de matériaux à la faible empreinte carbone. L'utilisation de matériaux issus du réemploi ou de la réutilisation suite à des démolitions ou des réhabilitations est favorisée, de même que celle de matériaux biosourcés et/ou géosourcés. Ces qualités sont observées également en regard des autres propriétés techniques des matériaux (gestion de la chaleur, pérennité, etc.)

La construction hors site sera favorisée pour les surélévations, via par exemple un système modulaire en bois préfabriqué en usine et assemblé sur le chantier. La construction hors site permet non seulement la réduction des délais de réalisation, mais aussi des nuisances de chantier. Elle permet également de limiter l'impact environnemental à travers la réduction des émissions de CO<sup>2</sup> et de la consommation d'énergie, tout en valorisant les déchets en usines et sur le chantier.

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



#### Veiller à l'enrichissement du paysage en cas de démolition partielle

Les parties de bâtiment aux caractéristiques ne justifiant pas une protection patrimoniale (extensions et ajouts postérieurs à la date de construction originelle des bâtiments, parties des bâtiments des alcools I et J côté rue de la Motte, et bâtiment de 1927 C) et dont la démolition est autorisée, laisseront place à des espaces paysagers et végétalisés permettant l'ouverture de vues sur les bâtiments réhabilités et surélevés, et leurs caractéristiques patrimoniales.

### 2.4 Protéger la santé des populations habitantes et usagères

Le projet devra mettre en œuvre les mesures d'isolation phonique appropriées. Ces mesures concerneront tous les programmes recevant une occupation continue (salariés, habitants) et porteront tant sur les espaces intérieurs et extérieurs.

- Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1)

#### Protéger les populations résidentes et usagères du bruit et de la pollution atmosphérique

Des choix dans la conception du projet et des constructions situées dans les périmètres de vigilance au bruit et à la qualité de l'air seront entrepris selon les études sur la qualité de l'air et l'exposition au bruit portant sur le secteur.

Les façades proches des sources d'émission seront traitées spécifiquement afin de protéger les espaces intérieurs des pollutions atmosphériques. Le front bâti existant sera à destination d'activités tertiaires et d'artisanat. Il constituera un écran permettant de préserver le cœur d'îlot des nuisances, il s'agit de mettre à distance une partie des habitations et les équipements accueillant des populations sensibles. Les équipements collectifs destinés à l'accueil des personnes jeunes (notamment les équipements scolaires) seront implantés en second front bâti, le long de la rue de la Motte.

La conception des bâtiments pourra également participer à créer un effet barrière pour l'air et le bruit. Cela peut être mise en œuvre par un principe d'épannelage protecteur des bâtiments en second front bâti ou par le retournement partiel des fronts bâtis, limitant ainsi les pollutions émanant de l'axe routier. Les projets de construction préserveront une circulation de l'air optimale dans le cœur d'îlot et participeront à assurer la dispersion des polluants

Les logements prévus côté avenue Jean Jaurès devront intégrer des mesures permettant d'éviter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à une qualité de l'air dégradé, incluant : une ventilation efficace que permettent des logements traversants et avec des prises d'air sain (en façade non exposée aux pollutions atmosphériques), une isolation des façades donnant sur l'avenue prenant en compte l'impact du bruit (par le choix des matériaux d'isolation), des menuiseries extérieures performantes, etc.. Autant que possible, les pièces à vivre seront placées sur les façades moins exposées aux pollutions. D'autres solutions peuvent être envisagées pour protéger les populations des pollutions telles que des doubles-peaux adaptées.

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

#### **Assurer la compatibilité des usages avec la pollution des sols**

Le porteur de projet prend connaissance de la nature des pollutions éventuelles sur l'ensemble du site en amont de la réalisation du projet. Il met en œuvre les mesures éventuelles permettant de réduire les risques d'exposition des populations et de l'environnement aux pollutions présentes sur le site, notamment dans le choix des techniques constructives à employer,

Dans les secteurs de l'ouest du site où des sources de pollution ont déjà été identifiées, le projet mettra en œuvre les opérations nécessaires et adaptées aux usages prévus. Les espaces végétalisés et paysagers mettront en œuvre la phytoremédiation lorsqu'elle est pertinente au regard de la nature de la pollution des sols, en choisissant des essences capables d'absorber les matériaux présentant un risque pour la santé humaine mais également pour la biodiversité.

Au terme de ces opérations, il convient de vérifier que la pollution résiduelle ne présente pas de risque pour les populations habitantes et usagères des constructions neuves ou réhabilitées, en particulier celles à destination de logement et d'équipements scolaires auquel cas les opérations de dépollution nécessaires seront réalisées.

→ Voir **OAP Santé environnementale** (document n°3-2-1)

2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

