3-3

OAP SECTORIELLE N°11

SECTEUR DES QUATRE-ROUTES A LA COURNEUVE

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

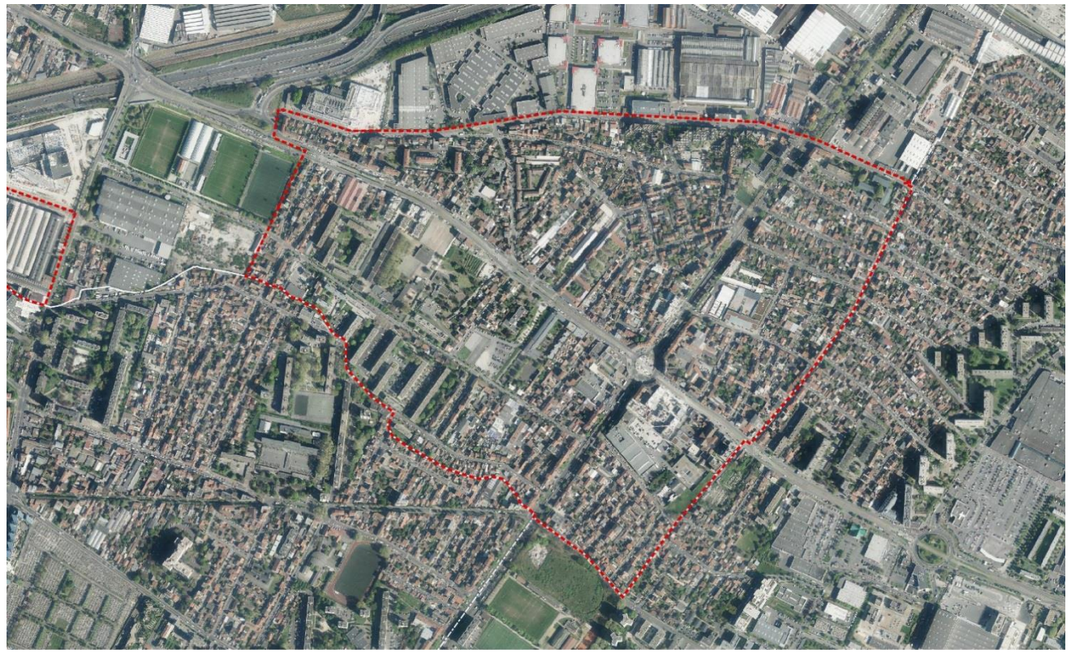
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine Commune Grand Paris

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2
1.1 Contexte urbain : une centralité mixte à conforter 2
1.2 Contexte environnemental : un quartier fortement bâti, dominé par l'habitat pavillonnaire dense et avec peu d'espaces verts publics 2
1.3 Objectifs et enjeux 4
2 ORIENTATIONS 5
2.1 Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces publics 5
2.2 Promouvoir la mixité des formes et des fonctions 5
2.3 Protéger la santé des populations 5
2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation 6

1 CONTEXTE ET ENJEUX



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

1.1 Contexte urbain : une centralité mixte à conforter

Le site des Quatre Routes est un secteur de grande ampleur d'environ 76,3 hectares situé au sud-est de La Courneuve, autour de la centralité de la place du 8 mai 1945. Il s'articule autour du carrefour du 8 mai 1945 qui constitue une centralité à la fois en termes de commerces (marché et boutiques) de transports en commun (métro ligne 7, tramway T1, gare routière) et d'équipements.

Situé en limite d'Aubervilliers, Bobigny, Pantin et Drancy, il s'agit d'une polarité isolée du centre de la commune de La Courneuve en raison de fortes ruptures autour du pont Palmers. Les formes bâties sont variées avec la présence d'immeubles de logements collectifs le long des avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier, et de pavillons en second front. Cette physionomie urbaine se prolonge vers Drancy et Aubervilliers, seconde ville avec laquelle le quartier est bien connecté grâce au métro.

La présence des pavillons et de leurs jardins privés permet de créer, en complément des parcs et des squares publics, une trame verte en pas japonais qui s'étend au travers des îlots pavillonnaires.

Trois projets sont en cours sur le secteur : îlot des pointes, secteur du marché, îlot Daniel Féry. Le secteur du Marché et Daniel Féry font l'objet d'un pilotage public d'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.2 Contexte environnemental : un quartier fortement bâti, dominé par l'habitat pavillonnaire dense et avec peu d'espaces verts publics

Le site est concerné par trois périmètres de vigilance au titre de la qualité de l'air autour de l'A86, ainsi que des avenues Lénine (N186) et Paul Vaillant-Couturier (N2). Ces axes sont également source de dépassements règlementaires en matière de bruit. Autour de la place du 8 mai, de nombreux sites peuvent présentés des marques de pollution des sols en raison des activités existantes ou anciennes, notamment de réparation ou d'approvisionnement des automobiles. Le site est contraint par l'effet d'îlot de chaleur urbain en dépit des nombreux jardins individuels et de la forme pavillonnaire dominante sur le secteur.

En outre, cet effet est particulièrement fort sur le secteur du marché des Quatre-Routes. Cette force de l'îlot de chaleur est aussi liée à un faible taux de végétalisation. Le site est carencé en espaces verts accessibles au public, mais ceux-ci sont bien répartis, notamment avec le développement d'un parc sur l'îlot des Pointes et la réfection du square Jean Jaurès. Les nombreux jardins privés participent au développement de la nature en ville et de la trame verte et bleue, cependant, les continuités sont peu assurées entre les différents pavillons. Ce maillage des jardins pavillonnaires qui permet d'offrir un accès privé à la nature à une grande partie de la population résidente, mais pas aux populations usagères. Deux noyaux de biodiversité tertiaires sont identifiés l'un sur l'îlot des Pointes et le second sur la cité des Fleurs.

A proximité immédiate du site se trouve également le noyau tertiaire de biodiversité du stade Géo André qui appartient à la continuité écologique descendant du parc départemental Georges Valbon vers la continuité écologique partant du Fort d'Aubervilliers pour rejoindre la zone d'aménagement concerté des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine. Trois rues sont concernées par cette continuité sur le site il s'agit des rues Lautréamont, Corneille et Molière.

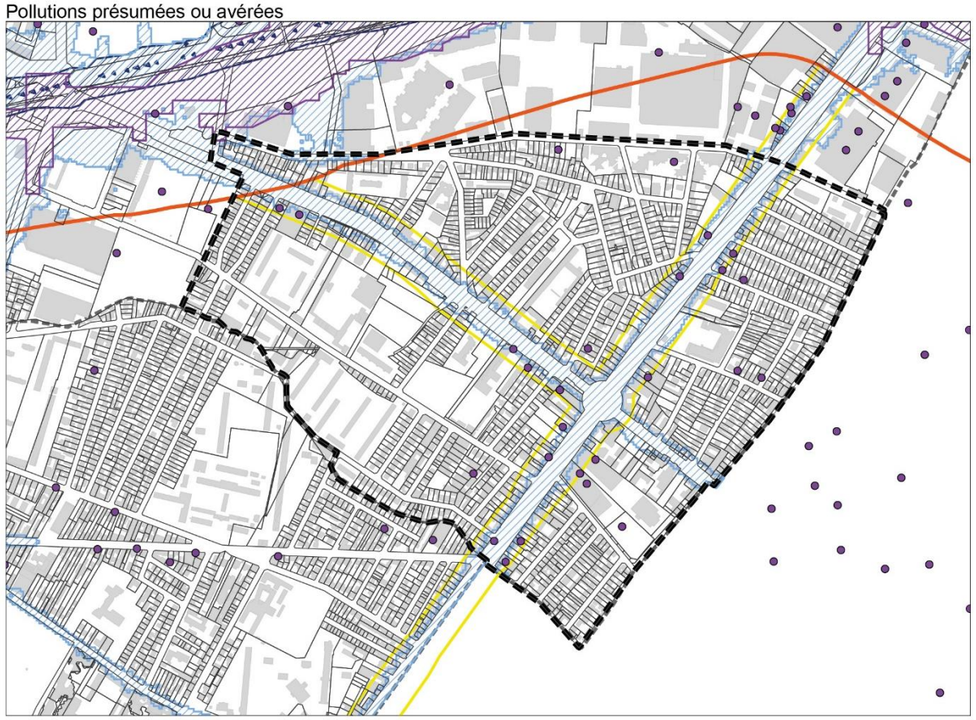
Le secteur est principalement composé de bâti d'entre-deux-guerres et des Trente Glorieuses, posant de forts enjeux de transition énergétique, en particulier dans les différentes poches d'habitat insalubre que compte le quartier, tel que l'îlot des Pointes. Néanmoins, par cette physionomie urbaine héritée majoritairement des années 1920-30, incarnée par l'emblématique église Saint-Yves-des-Quatre-Routes, le quartier des Quatre-Routes possède une forte valeur patrimoniale et paysagère. Mise à part l'église Saint-Yves (monument historique inscrit depuis le 21 octobre 2021), le secteur compte plus de 70 éléments protégés au titre du règlement du PLUi. Ils sont représentatifs de l'urbanisation d'entre-deux-guerres marquée par le développement d'habitat collectif ainsi que des premiers lotissements pavillonnaires.

Plusieurs poches d'habitat insalubre, ainsi qu'une certaine obsolescence du bâti favorise le développement d'un enjeu en matière de transition énergétique des bâtiments. En plus de cela, le site possède un véritable enjeu de conservation patrimoniale avec plus de 70 éléments concernés et la présence d'un monument historique avec l'église Saint-Yves-des-Quatre-Routes.

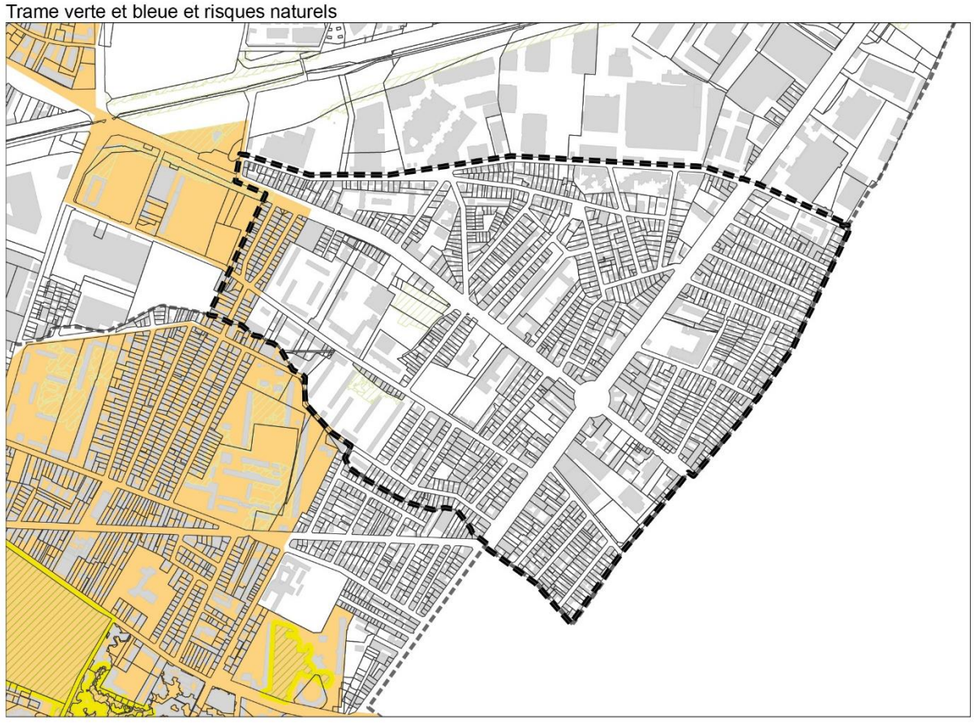
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Fort	Moyen	Moyen	Faible	Moyen	Faible	Moyen	Faible	Fort

Enjeux environnementaux du site Quatre-Routes et de ses environs

Pollutions présumées ou avérées



Trame verte et bleue et risques naturels



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

0 200 Mètres

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

N

1.3 Objectifs et enjeux

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Quatre-Routes permet de formaliser et spatialiser des objectifs pour répondre aux enjeux du territoire à l'échelle de ce secteur :

- organiser les déplacements actifs en direction des stations de transports en commun, notamment en rendant identifiables les axes de rabattement ;
- mettre en œuvre le Plan de Végétalisation et de Rafraîchissement en apaisant et en végétalisant l'espace public ;
- reconnecter les Quatre-Routes au reste du territoire de la Courneuve (Babcock, quartier sud de la gare, Centre-ville), aujourd'hui en partie isolé par les infrastructures et grands axes de transport (autoroute, voies ferrées, pont Palmer) ;
- développer et préserver les espaces verts publics et privés (cœurs d'ilots des secteurs pavillonnaires) qui participent à la trame verte et bleue du territoire ;
- renforcer le rayonnement de la centralité à l'échelle de la Courneuve et de Plaine Commune par la réalisation de projets urbains (secteur du marché, îlot des pointes, îlot Ferry), une requalification des commerces et la construction de nouveaux équipements ;
- préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire, en particulier la présence des cœurs d'îlots non bâtis ;
- limiter la division du tissu pavillonnaire du quartier des Quatre-Routes.

2 ORIENTATIONS

Les principes d'aménagement du secteur des Quatre-Routes définis ci-dessous sont complétés par le schéma de principe de l'OAP.

2.1 Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces publics

- aménager les espaces publics existants afin de favoriser la place de la nature en ville et d'améliorer la qualité paysagère du secteur. Tendre vers une moindre imperméabilisation des sols et gérer localement les eaux de pluie courantes. Les projets de requalification des voiries existantes devront systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation des sols, conformément aux orientations de l'orientation d'aménagement et de programmation Grands axes et espaces publics ;
- renforcer la végétalisation des espaces publics en application du *Plan de Végétalisation et de rafraîchissement* :
    - créer une plantation d'arbres continue, renforcer les plantations existantes et participer à la désimperméabilisation du sol et à la continuité de la trame brune (notamment sur les emprises de stationnement) le long des parcours frais identifiés dans le PVR (notamment les rues les plus chaudes et sollicitées par les piétons) ;
    - poursuivre le développement de parcs arborés, végétalisés, favorisant la connexion avec les autres espaces de nature, participant à la désimperméabilisation de l'espace public, connecter davantage les espaces de pleine terre publics et privés ;
    - préserver les fonctionnalités écologiques des noyaux tertiaires de biodiversité du secteur suite à l'aménagement de l'îlot des Pointes et les espaces végétalisés de la cité des Fleurs.
- favoriser la création de nouveaux espaces publics en accompagnement des projets urbains ;
- construire des lieux de rencontre intergénérationnels permettant de réunir les populations ;
- aménager des cheminements piétons et cycles entre les secteurs d'habitations, les équipements, les secteurs de commerces et les stations de transports en commun. Ces aménagements doivent favoriser les liaisons actives au sein du quartier et le relier au reste du territoire ;
- renforcer la trame verte et bleue le long du stade Géo André, ainsi que le long des axes Molière, Lautréamont et Corneille ;
- accompagner la requalification des axes structurants par des aménagements modes actifs et un développement de la nature en ville ;
- rendre visible les axes de rabattement vers les gares (en utilisant par exemple la mise en place d'une signalétique spécifique, un changement de revêtement du sol, la création de lignes de vues, etc.) ;
- préserver et mettre en valeur les cœurs d'ilots verts et ouverts des espaces pavillonnaires et collectifs ;
- conforter la continuité écologique des rues Racine, Molière et Corneille par des aménagements adaptés.

2.2 Promouvoir la mixité des formes et des fonctions

- conforter la polarité commerciale des Quatre-Routes en liant l'habitat, le commerce et services de proximité, les équipements publics et les espaces publics ;
- préserver les linéaires de commerces en rez-de-chaussée le long des axes identifiés ;
- préserver le tissu pavillonnaire et parcellaire existant en maintenant des cœurs d'îlots non-bâtis ;
- à proximité de l'église Saint-Yves-des-Quatre-Roues, la hauteur des constructions est limitée à R+4 au sud avec un épannelage dégressif vers le nord pour avoir une hauteur maximum autorisée R+1 au plus près du monument historique ;
- densifier le long des grands axes (RN2 et RN186) et aux abords des arrêts de transports en commun structurants figurant sur la cartographie ;
- l'aménagement du secteur prévoit le développement d'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.) ;
- au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie des éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural. Ces sites patrimoniaux doivent 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 partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

2.3 Protéger la santé des populations

Mettre en œuvre les principes de santé environnementale dans les projets d'aménagement et de constructions

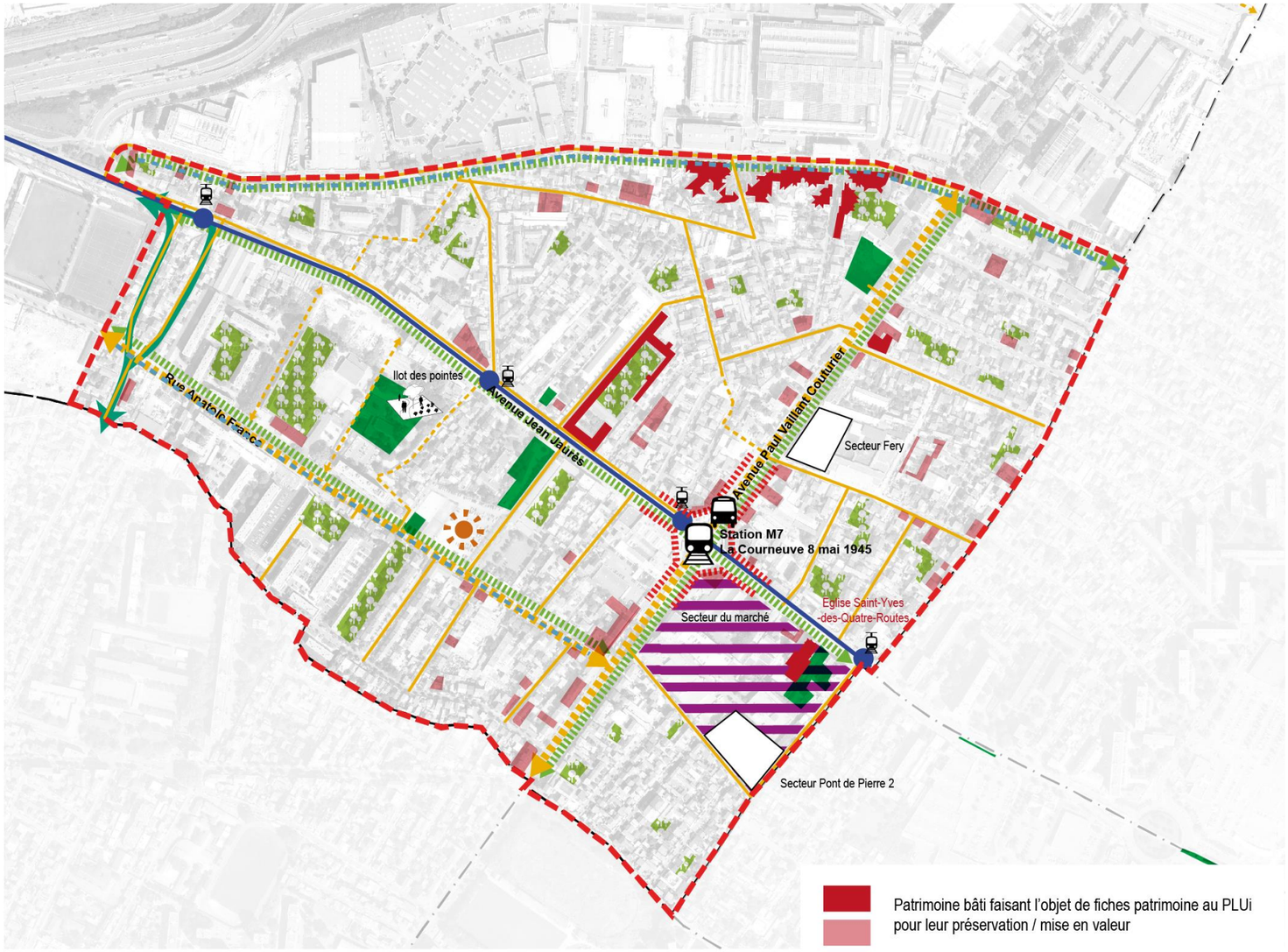
La santé environnementale est au cœur des politiques publiques municipales et territoriales. En l'occurrence, cet enjeu est particulièrement prégnant puisque le quartier des Quatre Routes est exposé aux pollutions de l'autoroute A86, et des nationales N2 et N186 (bruit, qualité de l'air).

La conception des nouveaux espaces devra donc permettre une amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers en en permettant le rafraichissement du secteur (végétalisation, présence de l'eau et choix des matériaux pour les espaces extérieurs, conception bioclimatique du bâti, jeu sur la morphologie, l'orientation et les caractéristiques du bâti pour limiter l'exposition aux nuisances, facilitation des mobilités douces à travers les partis pris d'aménagement et le design actif, etc.).

La même attention sera portée aux espaces intérieurs (escaliers visibles et engageants, locaux vélos accessibles, qualité de l'air intérieur, etc.).

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

2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



Desserte par les transports en commun

- Station de métro
- Station de tramway (T1)
- Réseau de tramway existant (T1)
- Gare routière

0 25 50 100 250 MÈTRES

Légende des orientations

- Périmètre de l'OAP
- Liaison active (piéton et cycle) existante à conforter
- Liaison active (piéton et cycle) à créer
- Lieu de rencontres (végétal - loisir) à créer ou renforcer
- Implantation de commerces et équipements en RDC
- Equipement à créer
- Patrimoine bâti faisant l'objet de fiches patrimoine au PLUi pour leur préservation / mise en valeur
- Hauteur des constructions maximum R+4 et épannelage dégressif vers le nord jusqu'au R+1 en limite avec l'église
- Trame paysagère à créer ou conforter
- Renforcer la biodiversité et la qualité écologique du territoire (créer ou conforter des espaces paysagers)
- Patrimoine végétal à préserver (ensemble végétal)
- Parcours de fraîcheur à planter/renforcer et à rafraîchir
- Conforter la continuité écologique