

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°22

SECTEUR STUDIOS DE LA MONTJOIE A SAINT-DENIS

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

1	CONTEXTE ET ENJEUX	2
1.1	Contexte urbain : un site peu ouvert sur le quartier et peu optimisé	2
1.2	Contexte environnemental : un site très imperméabilisé et manquant de végétalisation en son sein, mais qui demeure peu contraint	2
1.3	Enjeux	2
2	ORIENTATIONS	4
2.1	Permettre la diversification du site en soutenant l'épanouissement de l'activité audiovisuelle	4
2.2	Préserver le bâti et améliorer le paysage urbain.....	4
2.3	Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et les pollutions.....	4
2.4	Schéma des orientations d'aménagement et de programmation	6

1 CONTEXTE ET ENJEUX



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

1.1 Contexte urbain : un site peu ouvert sur le quartier et peu optimisé

Situés le long de l'axe très fréquenté de l'avenue du Président Wilson au cœur de la Plaine-Saint-Denis, l'îlot des studios de la Montjoie recouvrent une surface d'environ 5 hectares, dont 3 hectares sont occupés par l'activité de production audiovisuelle.

Le site est composé de différentes parties de bâtiments liés à l'activité industrielle, puis audiovisuelle à partir des années 1980, où s'y implante l'entreprise AB Production (connue pour des émissions telles que le « Club Dorothée » ou « Hélène et les Garçons »).

Aux angles nord et sud-ouest, le long de l'avenue du Président Wilson se trouvent des immeubles d'habitation aux gabarits variés : R+5 côté sud et R+2 côté nord. Ces deux groupes d'immeubles sont séparés par un large espace permettant la visibilité des halles du studios depuis l'avenue.

Au cœur d'une zone en pleine mutation, ces studios sont proches mais relativement isolés du complexe audiovisuel situé sur le site des anciens Entrepôts et magasins généraux de Paris, situés à 500 mètres plus au sud.

1.2 Contexte environnemental : un site très imperméabilisé et manquant de végétalisation en son sein, mais qui demeure peu contraint

Le site des studios de la Montjoie présente un enjeu fort en matière de désimpermeabilisation. En effet, celui-ci est quasiment intégralement bâti à l'exception de la Friche de l'avenue de la Métallurgie. Cette situation favorise le risque de ruissellement et une mauvaise gestion des eaux pluviales. En outre, elle ne facilite pas le rafraichissement lors des périodes de forte chaleur. L'effet d'îlot de chaleur urbain reste modéré, mais cela est dû à l'absence de population résidente. L'enjeu de l'évolution du site est de limiter l'impact de l'effet d'îlot de chaleur urbain et de désimpermeabiliser largement afin d'améliorer la situation.

Le site ne possède pas d'espace vert accessible au public directement, mais n'est pas en carence en raison de la proximité des allées de l'avenue du Président Wilson, des squares de la Montjoie et Denis Diderot.

Un enjeu moyen se dessine sur l'avenue du Président Wilson en matière de patrimoine avec la présence du bâtiment de la poste ainsi qu'un ensemble d'immeubles d'habitation qui font l'objet de fiches patrimoine dans le PLUi en vue de leur préservation / mise en valeur.

En outre, la proximité de l'avenue implique qu'une partie de la zone de projet est concernée par les périmètres de vigilance en matière de qualité de l'air et de lutte contre l'exposition au bruit. L'enjeu est de protéger les populations vis-à-vis de ces sources de pollution.

Un enjeu énergétique moyen est présent en raison de la présence d'habitat potentiellement dégradé à rénover sur l'avenue du Président Wilson, mais aussi des grandes surfaces de toitures et de stationnement qui peuvent être valoriser en concomitance avec une indispensable végétalisation.

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

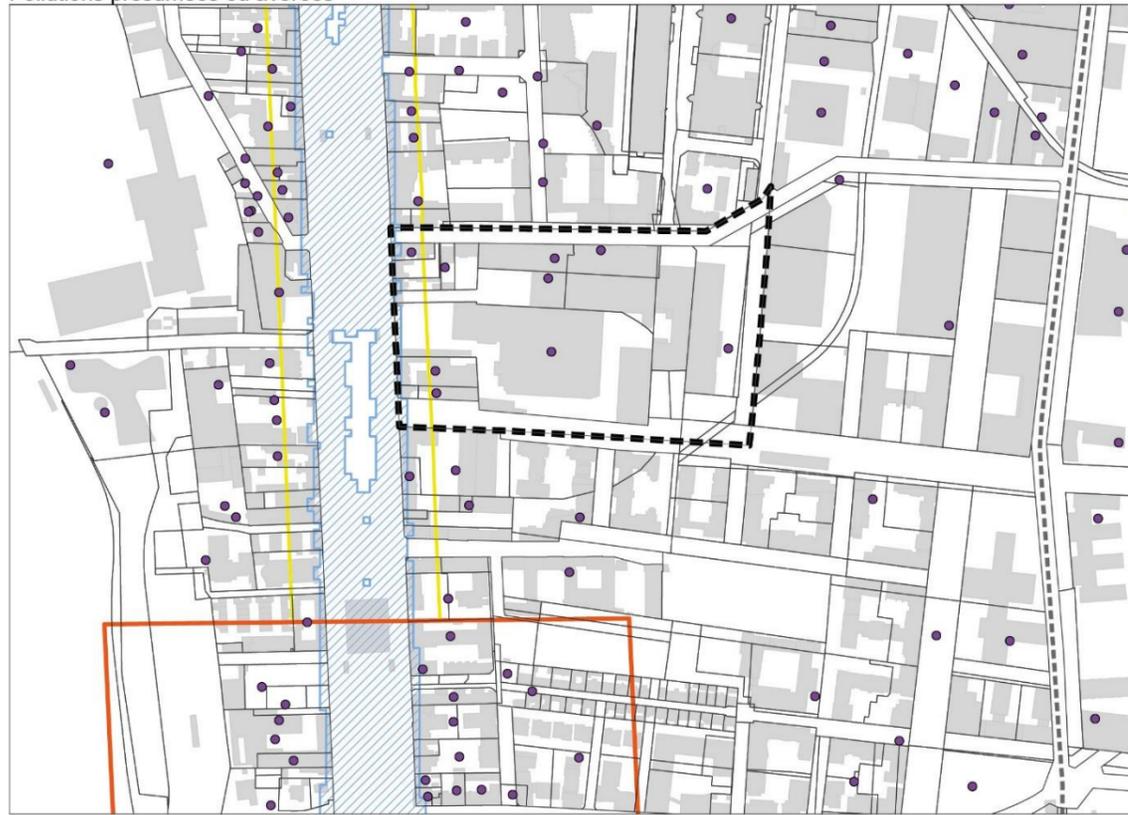
Enjeux environnementaux du site Studios de la Montjoie et de ses environs

1.3 Enjeux

Les enjeux qui découlent de cet état des lieux sont les suivants :

- préserver l'activité audiovisuelle et lui permettre de se renouveler et de se diversifier pour se maintenir dans la durée ;
- préserver le bâti et l'héritage industriel du site tout en l'adaptant aux usages actuels et futurs ;
- améliorer l'insertion urbaine d'un site enclavé et clos ;
- végétaliser et désimpermeabiliser cet îlot de chaleur urbain dans la mesure de ce que permet le maintien des activités ;
- permettre le renouvellement du bâti dégradé sur l'avenue du Président Wilson.

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 Permettre la diversification du site en soutenant l'épanouissement de l'activité audiovisuelle

Il s'agit de permettre aux activités audiovisuelles de se maintenir et se redéployer tout en favorisant l'implantation de nouveaux usages, connexes à l'activité principale du site. Un travail sur les accès afin de faciliter le fonctionnement du site sera mené. Pour cela le renouvellement d'une partie des bâtiments sera préconisé afin de créer de nouveaux services.

La nouvelle programmation associera d'une part :

- les activités de l'écosystème audiovisuel : studios, ateliers, services spécifiques (restauration professionnelle, loges, espaces de travail, etc.), bureaux et espaces de formation, ainsi que des hébergements ;
- des activités ouvertes sur le quartier : ressourcerie professionnelle, restauration avec accueil du public, tiers-lieux culturels, commerces et services, etc.

Développer une interface urbaine du site sous la forme de rez-de-chaussée actifs

Une logique de double peau urbaine permettant de mettre en lien le site avec l'espace public sera mise en place sur les avenues de la Montjoie, du Président Wilson et de la Métallurgie. Celle-ci pourra prendre la forme d'activités déployées à rez-de-chaussée permettant l'animation de la rue par le développement de services ouverts sur le quartier (commerce, restauration, services, etc.) ou reposera sur une mise en scène de l'activité audiovisuelle visible depuis les voies publiques. Favoriser la création de nouveaux accès piétons depuis l'avenue de la Métallurgie

Dissocier les deux accès de services pour véhicules de livraisons

Il s'agit d'assurer que les flux bénéficient de deux entrées sorties distinctes, l'une sur l'avenue du Président Wilson, l'autre sur l'avenue de la Métallurgie, de façon à séparer les flux de véhicules utilitaires de ceux dédiés au transport des personnes.

2.2 Préserver le bâti et améliorer le paysage urbain

Certaines parties des bâtiments du site disposent de qualités techniques et/ou architecturales qui justifient leur préservation au sein du projet de transformation. Les transformations du site viseront à conserver les parties dont la conservation est opportune, en particulier celles dotées de qualités patrimoniales, dont la mise en valeur est attendue.

Privilégier la réhabilitation des bâtiments dont la structure et l'état le permettent et mettre en valeur leurs caractéristiques patrimoniales le cas échéant

Limiter la démolition aux seules parties de bâtiment ou seuls bâtiments où une réhabilitation serait inadéquate. Est privilégiée la réhabilitation des bâtiments les plus aisément transformables et adaptables pour l'activité audiovisuelle, dont la réhabilitation présente le bilan carbone le moins important et comptant le plus de surface de plancher : en particulier la halle INP et la grande halle. Les travaux de réhabilitation maintiendront et mettront en valeur les caractéristiques patrimoniales identifiables des bâtiments de la halle INP et si possible de la grande halle, comme prévu par l'OAP Réhabilitation et construction neuve (Chapitre 2.4.1 Réhabiliter un bâtiment avec responsabilité : principes généraux).

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

Mettre en œuvre les dispositions de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti au titre du PLUi

De plus, 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. 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).

Ouvrir des perspectives paysagères sur le cœur d'îlot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales depuis l'espace public

Un travail sur la présence du site dans le paysage urbain est à mener sur l'avenue de la Métallurgie en permettant la perception du cœur d'îlot depuis la rue. Les éléments bâtis dont l'intérêt patrimonial serait identifié, préalablement dégagés des obstructions, seront également rendus visibles depuis l'espace public afin d'agrémenter le paysage urbain du quartier de la Plaine et de mettre en lumière son patrimoine industriel varié.

Veiller à la mise en visibilité du site sur la rue par un traitement architectural et paysager

La façade sur l'avenue du Président Wilson comme celle sur la rue de la Montjoie feront l'objet d'une mise en scène. Aujourd'hui clos et dépourvu de présence sur l'espace public, avec un linéaire de façade aveugle et un isolement dans l'îlot, les studios ont vocation à mieux s'intégrer dans la trame urbaine. Un travail sur la visibilité des studios doit être mené.

Les projets permettront de dégager la vue sur les bâtiments dont des caractéristiques seraient identifiées.

2.3 Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et les pollutions

Du fait de sa forte imperméabilisation liée à l'activité historique, le site des studios est un important îlot de chaleur urbain exposant les usagers du site à de nombreux risques. Exposé également aux pollutions sonores et atmosphériques puisque longeant l'axe majeur de l'avenue du Président Wilson, la mutation du site participera à assurer la protection de la santé des populations.

Atteindre une surface de pleine terre maximale et constituée pour la majorité d'un seul tenant de la surface des parcelles privées impactées par des opérations de constriction, de réhabilitation et/ou d'aménagement

Conformément au règlement de zone, le projet de transformation des studios de la Montjoie devra mener à la constitution d'une surface de pleine terre d'un seul tenant et occupant le maximum de surface possible, respectant au minimum les modalités du règlement de zone.

Contribuer à la désimperméabilisation et la végétalisation des surfaces minérales de l'espace de stationnement

Le parking le long de la rue de l'Encyclopédie fera l'objet d'une opération notamment sur sa rive est et de d'une désimperméabilisation partielle (consistant à retirer le bitume) et de végétalisation, tout en conservant les arbres existants afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbaine (ICU) et de contribuer à la qualité paysagère du quartier urbain. L'ensemble des surfaces de stationnement libérées feront l'objet d'une désimperméabilisation maximale. Cette opération participe à l'extension de la surface de pleine terre de l'îlot.

Les surfaces conservées pour le stationnement automobile et les livraisons travailleront sur la possibilité de mise en œuvre de revêtements semi-perméables adaptés à un usage carrossable ou de stationnement.

Les nouveaux revêtements mis en œuvre postérieurement favoriseront l'infiltration des eaux pluviales et le développement de la biodiversité, la pose de revêtements semi-perméables permettant à la pleine terre d'affleurer à la surface du sol est à envisager.

Éloigner les activités sensibles des zones exposées au bruit et à la pollution atmosphérique

Les fonctions accueillant des populations sensibles à la qualité de l'air telles que (les établissements d'accueil pour la petite enfance, les établissements scolaires publics ou privés de la maternelle au lycée, et les hospitaliers ou médicaux-sociaux) ainsi que l'habitat (logement principalement) seront éloignées de l'avenue et préférentiellement protégées de la source de pollution par un bâtiment faisant effet d'écran pour les particules.

Les espaces de travail connexe à l'activité audiovisuelle tels que les bureaux, loge, etc. seront répartis préférentiellement en front urbain sur l'avenue Wilson et la rue de l'Encyclopédie, pouvant être rendus visibles de l'espace public, lorsque pertinent. Un effet « tampon » par rapport aux sources de pollution sera ainsi recherché, conformément aux orientations de l'OAP Santé environnementale (document n°3-2-1).

Les fonctions artisanales et industrielles privilégieront une localisation avenue de la Métallurgie et en cœur de site

2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

Légende

- - - Périmètre de l'OAP
 - Développer une interface urbaine sous la forme de rez-de-chaussée actifs
 - Dissocier les deux accès de service pour les véhicules de livraison
 - Créer de nouveaux accès piétons
 - Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordres culturel / historique / architectural
 - Bâtiments à réhabiliter avec préservation et mise en valeur patrimoniale si pertinent
 - Veiller à la mise en visibilité du site sur la rue par un traitement architectural et paysager des façades
 - Ouvrir des perspectives paysagères sur le coeur d'îlot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales depuis l'espace public
 - Contribuer à la désimperméabilisation et végétalisation des surfaces minérales
- Résorber l'habitat insalubre en veillant à**
- Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques
 - Limiter l'exposition des populations au bruit

