

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
PAR SECTEUR

Arrêté le : 18 février 2010
Approuvé le : 21 octobre 2010

Modifié le : 15 décembre 2011 - 12 juillet 2012 - 23
mai 2013 - 19 décembre 2013 – 27 novembre 2014 –
15 janvier 2015 – 12 février 2015 – 2 avril 2015 – 28
mai 2015 – 17 décembre 2015 – 27 juin 2017 – 19
décembre 2017 – **9 avril 2019**

Mises en compatibilité par arrêté de DUP le : 11
janvier 2013 – 13 février 2017 – 27 mars 2018 - 12
décembre 2018



SOMMAIRE

L'objet et la portée des « orientations d'aménagement par secteur »	5
<i>L'objet des orientations d'aménagement par secteur</i>	5
<i>La portée des orientations d'aménagement par secteur</i>	5
<i>L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU</i>	5
<i>La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation</i>	6
<i>Les secteurs concernés à Aubervilliers</i>	6
Le secteur du Landy.....	7
<i>le contexte du projet</i>	7
<i>les orientations du parti d'aménagement</i>	8
<i>les orientations pour les "vides"</i>	10
<i>les orientations pour le bâti</i>	12
Le secteur du Fort	15
<i>Le contexte du projet</i>	15
<i>Le parti d'aménagement</i>	15
<i>La composition urbaine des lieux</i>	16
<i>La gestion de l'eau</i>	17
<i>Les déplacements</i>	17

1 - L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR »

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Les «orientations d'aménagement par secteur » constituent une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document du PLU « comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Il peut en outre « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Les orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (Article L.123-1 du code de l'urbanisme).

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Articulation avec la règle d'urbanisme

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du PLU.

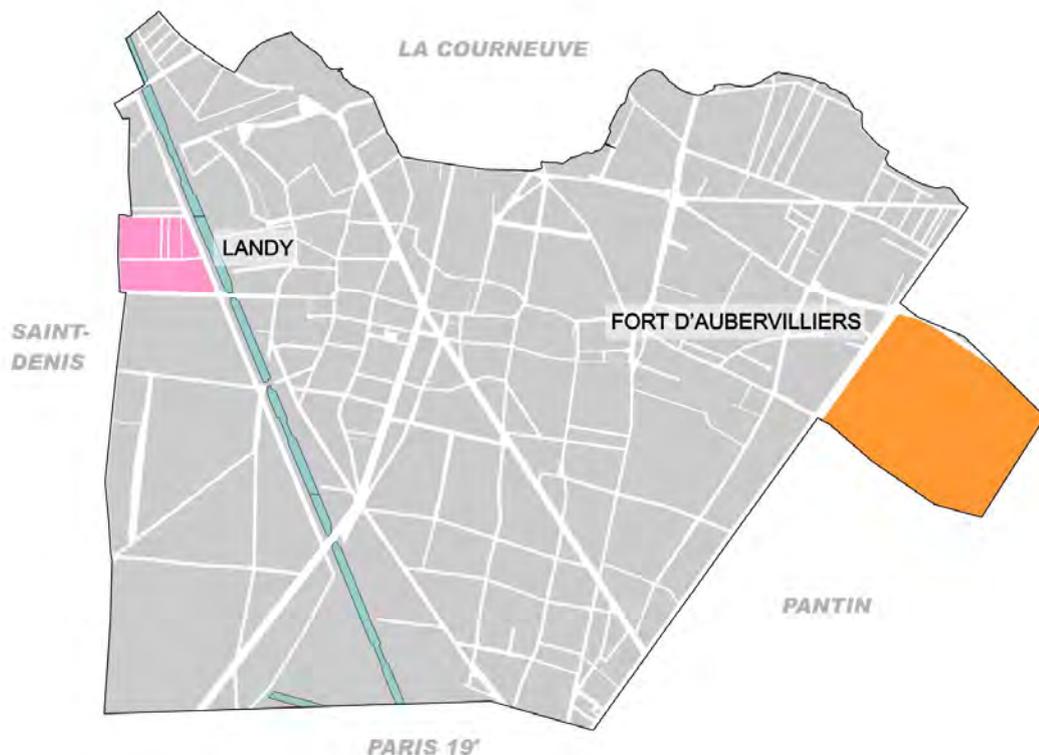
Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

LES SECTEURS CONCERNES A AUBERVILLIERS

Deux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement :

- le secteur « Landy », qui s'étend également sur la commune de Saint-Denis (secteur Cristino Garcia) ;
- le secteur du Fort d'Aubervilliers.

Le présent document précise par des textes et des schémas les orientations d'aménagement retenues pour chacun de ces secteurs.



2 – LE SECTEUR DU LANDY

LE CONTEXTE DU PROJET

Le quartier du Landy s'inscrit au croisement des axes historiques de la Plaine Saint-Denis : rue du Landy, canal Saint-Denis, chemin de fer.

Son urbanisation mixte et son histoire ouvrière en font un témoin de la Plaine industrielle.

A l'échelle du grand territoire apparaissent deux logiques d'ancrage du quartier du Landy, au coeur de la Plaine Saint-Denis :

- une logique Nord/Sud, correspondant aux espaces publics majeurs supports du grand projet de développement de la Plaine : couverture d'une partie de l'autoroute A1 (avenue du Président Wilson), aménagement des berges du canal Saint-Denis, avenue du Stade de France et l'épine dorsale de la Plaine [axe de la rue des Fillettes et du futur tramway].
- une logique Est/Ouest, portée par la bande de territoire comprise entre l'axe rue du Landy et l'axe A86.

Ces logiques impriment des limites franches au secteur Cristino Garcia / Landy élargi : autoroute A86 au Nord, canal Saint-Denis à l'Est, rue du Landy au Sud et autoroute A1 à l'Ouest.



LES ORIENTATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement se fonde sur quatre orientations majeures :

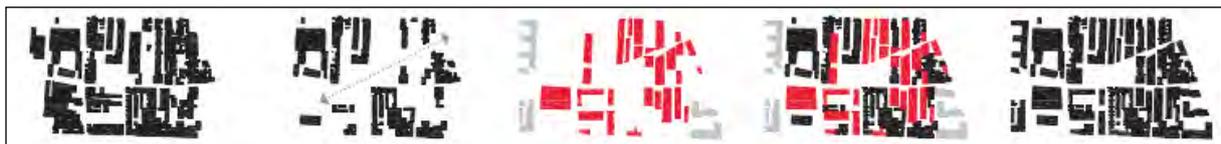
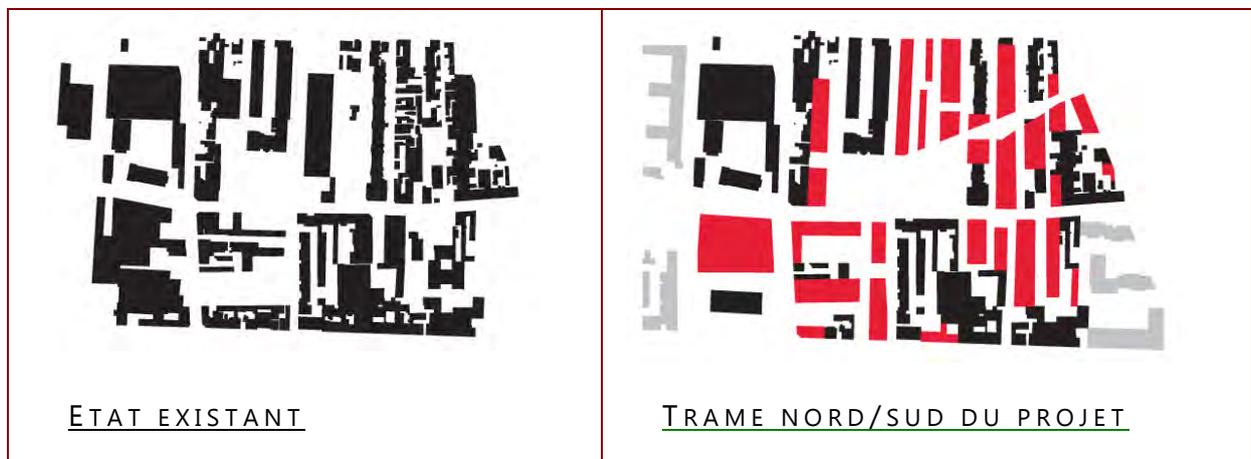
- la composition du projet selon une trame nord/sud ;
- la « co-production des vides » ;
- le mode d'habiter ;
- le « paysage utile ».

- La trame bâtie nord/sud

La définition d'une logique d'implantation du bâti selon la trame Nord/Sud permet d'affirmer une masse critique et une image cohérente pour le projet, et d'identifier l'ouverture du quartier sur le canal par le Square Linéaire, axé sur la passerelle.

Ce nouveau principe d'implantation coïncide avec l'existant ce qui permettra de gérer une transition en douceur du quartier dans le temps, plus respectueuse de sa morphologie historique.

Au final, ce système produit une masse critique cohérente et identifiable, porteuse d'une image et d'une identité spécifiques pour le Landy, et fondée sur la co-production entre le neuf et l'ancien.



- La « co-production des vides »

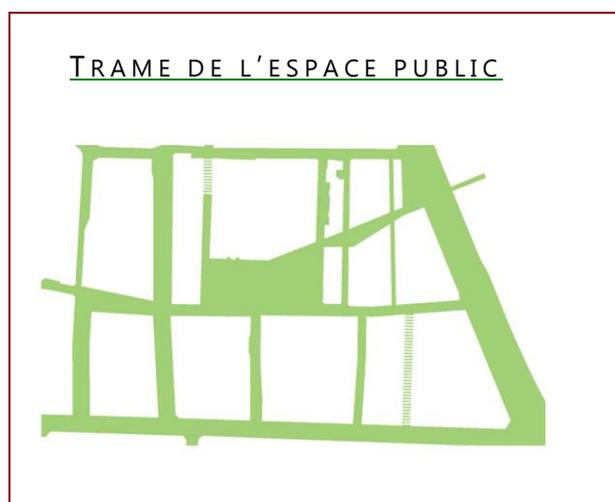
Comme pour le principe de la masse critique, l'organisation des vides part d'une lecture du système actuel, hérité de la trame originelle du Landy, et qui en fonde certaines qualités essentielles :

- l'espace public est limité au minimum : les rues étroites assurent la desserte de l'ensemble des îlots, découpés selon la trame Nord/Sud. Le seul vide public consistant est le square Roser, au centre du quartier.
- les espaces libres privés s'organisent eux aussi selon la trame Nord/Sud et participent à la production du paysage des rues. La micro-trame des cours du secteur Bengali-Justice constitue un système très identifiable, porteur d'un type d'habitat spécifique de maisons adossées avec leur cours ouvertes sur les passages de desserte.

Le projet s'appuie sur ce système en optimisant les différentes catégories d'espaces libres au regard, d'une part de leurs potentiels d'usages respectifs, et d'autre part de leur capacité à produire ensemble, par leur articulation, un paysage spécifique pour le Landy :

- l'espace public est reconfiguré pour marquer clairement l'ouverture visuelle du Square Linéaire sur le canal,
- les opérations intègrent des terrasses, cours, micro-jardins, pièces extérieures... qui reconstituent et intensifient la trame des micro-espaces libres privés liés à l'habitat,
- les espaces intermédiaires sont organisés sous la forme de « venelles », ou parfois de grandes cours-jardins, qui assurent la desserte des logements qui les bordent et se font le support d'usages et d'appropriations collectives et individuelles.

Ce système renoue avec les qualités de co-production des vides qui caractérisent la structure originelle du quartier et produit une figure globalement cohérente, lisible et clairement hiérarchisée.



- **Les modes d'habiter et la forme urbaine**

La combinaison du principe d'implantation des constructions selon la trame Nord/Sud et du principe d'organisation des espaces libres publics et privés par leur mise en co-production fonde la définition d'une typologie d'habitat spécifique au quartier, valorisant ses qualités originelles en les réactualisant, et permettant de décliner une diversité de situations à partir de principes communs :

- mise en place d'un rapport entre espace public (la rue), espaces collectifs (la venelle, les halls et espaces communs) et espaces liés au logement (pièces extérieures, courettes, micro-jardins, terrasses) ;
- évolutivité de l'habitat (possibilités d'extension, trame constructive adaptable...) ;
- intégration du stationnement (en sous-sol, semi-enterré ou dans des garages à rez-de-chaussée) ;
- production du paysage (les espaces verts intégrés aux opérations contribuent par leur localisation à la végétalisation du paysage des rues).

Le système des venelles, qui reprend l'esprit des impasses et des passages caractéristiques du quartier, permet de proposer :

- des espaces de convivialité à l'échelle de chaque opération, appropriables par la collectivité des habitants [jardin commun, micro-potager, jeux d'enfants...] ;
- des espaces appropriables individuellement (extension de l'habitat, terrasse-jardin, serre...) ;
- des systèmes de récupération et d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues, à partir desquelles peut se développer un paysage spécifique) ;
- un cheminement piéton donnant accès aux logements sur venelle.

- **Le paysage utile et la trame du projet**

Le principe du « paysage utile » consiste à affirmer que le rôle de la construction d'un paysage ne se réduit pas à une fonction d'agrément ou d'embellissement mais doit intrinsèquement servir la structure du projet, produire de la valeur ajoutée et porter des usages et des fonctionnalités spécifiques.

LES ORIENTATIONS POUR LES « VIDES »

- **Les venelles**

Les venelles ne sont pas des espaces intermédiaires se limitant à matérialiser l'articulation entre l'espace public et l'espace privé en agissant comme filtre entre la sphère individuelle et l'espace public. Il s'agit d'espaces collectifs dotés de qualités spatiales et de qualités d'usage propres.

Ce principe peut être adapté selon les différents types d'opération : les usages et la gestion de la venelle seront différents selon qu'il s'agit d'une opération de logement locatif social ou de logements en accession à la propriété, de logement collectif, de logement individuel ou d'un programme associant individuel et collectif.

Dans tous les cas, la venelle assure :

- un rôle de paysage interne à l'échelle très localisée de chaque opération avec la plantation d'arbres de haute tige ;
- un principe transversal qui inscrit chaque opération dans une signification plus globale. La construction d'un paysage et d'un mode d'habiter à l'échelle de l'ensemble du quartier et de son rapport renouvelé au canal par le Square Linéaire. Pour cela les venelles et le Square Linéaire doivent rester en relation de transparence, ce qui doit être pris en compte dans l'aménagement des limites entre ces espaces.

- **L'organisation des vides**

Le principe de co-production des vides donne lieu à une typologie d'espaces libres qui permet d'organiser la texture générale du quartier par une continuité du paysage depuis le canal et le Square Linéaire jusqu'aux logements :

- le Square Linéaire assure une dimension transversale à l'ensemble de l'opération en définissant une accroche forte du quartier sur le Canal Saint-Denis. Cet espace public élargit le Square Roser vers le canal côté Aubervilliers et vers le futur Groupe Scolaire Intercommunal côté Saint-Denis et valorise une forme de centralité ouverte pour le Landy.
- les espaces privés d'usage collectif (venelles, jardins, cours) sont intégrés aux différentes opérations et assurent leur accroche sur le Square Linéaire. Ces espaces sont le plus souvent en pleine terre et doivent être plantés d'arbres de haute tige.
- les espaces ouverts privatifs sont liés aux logements ; il peut s'agir de micro-jardins en pleine terre, de terrasses ou de petites cours privatives dont l'aménagement l'usage et la gestion sont individuels. Ces « pièces extérieures » sont toujours ouvertes soit sur l'espace public (côté rue), soit sur les espaces collectifs (côté venelle) de manière à assurer leur contribution au paysage du quartier.

- **Les espaces libres et les équipements**

L'organisation des espaces libres collectifs et publics détermine la structure des flux piétons sur le quartier, qui s'appuie sur la nouvelle épine dorsale que constitue le Square Linéaire. Les équipements publics prévus dans le cadre de l'opération sont regroupés autour de cet espace public majeur.

Chaque équipement est prolongé sur l'espace public par un parvis en prise avec le Square Linéaire, de manière à valoriser l'effet de centralité de cet espace.

Liaisons piétonnes

Le projet de redéveloppement du quartier du Landy s'articule principalement autour du Square Linéaire dont la fonction est de relier ce quartier, à ce jour mal valorisé et dégradé, pauvre du point de vue botanique, au Canal St Denis et au Parc Elie Lotar. Cette traversée, végétale et habitée, est le fondement de tout le quartier. Ce dernier, par l'orientation de ses voies, de leurs qualités spatiales et végétales, se tourne non plus vers les limites d'îlots, sur les rues circulées mais sur les coeurs et les bras végétalisés du parc.

Le Square Linéaire

Le square est un affluent végétal du Canal Saint-Denis, irriguant et organisant, par ses séquences internes et ses déclinaisons dans les domaines privés (système des venelles), les îlots habités. Les accès à ce parc sont multiples, chaque venelle s'ouvre sur cet espace. Des « portes » ou amorces (places, portions de parc, alignements d'arbres...) signalent son existence. Les séquences spatiales de ce parc sont rendues lisibles par un système de récolte des eaux pluviales dans des noues végétalisées. L'entre-deux noues se caractérise par un usage spécifique du parc comme l'accueil de jeux pour les enfants, l'implantation d'une esplanade ou d'un petit terrain de sport... Ces différents espaces sont parcourus par des cheminements piétons prolongeant la traversée du canal depuis le parc Elie Lotar jusqu'aux équipements publics au sein du quartier.

Toutes les venelles, relais du Square Linéaire, sont piétonnes et plantées. Elles donnent accès au cœur des îlots habités, depuis les voies circulées.

Continuités végétales entre espaces privés, collectifs et publics

Les espaces jardinés privés, au sein des îlots, sont des « pièces extérieures » dont les volumes végétalisés pénètrent indirectement, par l'intermédiaire des espaces privés collectifs des venelles, jusqu'aux espaces publics du Square Linéaire et des rues du quartier.

D'autres espaces de statut privé et d'usage collectif sont implantées en écho de masses bâties hautes et en connexion directe avec les plantations du Square Linéaire lorsqu'elles sont attenantes.

LES ORIENTATIONS POUR LE BATI

- **La volumétrie des constructions**

L'implantation des constructions reprend le principe de la trame Nord / Sud.

Les façades principales des opérations sont implantées le long des voies publiques Nord / Sud et le long des venelles internes à chaque opération. Ces alignements sont discontinus pour permettre aux micros-jardins et aux terrasses de s'ouvrir sur les espaces publics et collectifs.

Le long des voies Est / Ouest, les pignons des opérations sont également implantées à l'alignement des voies publiques.

Les hauteurs des constructions sont variables selon les opérations et à l'intérieur de chaque opération. Les hauteurs peuvent être adaptées en fonction des projets architecturaux, mais doivent respecter, dans leur esprit général, une bonne intégration des opérations dans le contexte urbain et une grande diversité dans le paysage et les types d'habitat produits.

- **La typologie des constructions**

Le projet se fonde sur une typologie d'habitat diverse associant logement individuel (sous la forme de maisons mitoyennes, parfois adossées), maisons superposées (combinant desserte individualisés et desserte commune à des petits groupes de logements) et logement collectif (desserte par des halls communs). Selon la configuration des îlots et les objectifs programmatiques de l'ensemble de l'opération, ces types d'habitat sont combinés sous diverses formes.

L'enjeu général de cette typologie est de procurer une diversité de l'offre dans le cadre de cohérence défini à l'échelle du quartier par la trame Nord / Sud, le système des venelles et les principes paysagers transversaux à toutes les opérations.

- **La qualité de l'habitat**

Les principes d'implantation, de programmation et de volumétrie sont fondés sur des objectifs qualitatifs :

- multi-orientation des logements (logements traversants, logements d'angle ou logements organisés autour d'un espace ouvert privé), recherche d'éclairage naturel de toutes les espaces (pièces d'eau, circulations communes, parkings...), large dimensionnement des ouvertures ;
- prolongement des logements par pièces extérieures (micro-jardin, petite cour, terrasse, balcon).

- **La desserte et le stationnement**

Les principes généraux sont :

- l'intégration du stationnement privé à chaque opération sous forme de stationnement en sous-sol ou semi-enterré, toujours sous les constructions, pour préserver le maximum de pleine terre sur les venelles.
- la desserte des parkings à partir des rues principales du quartier (rue du Landy, rue Gaétan Lamy, rue Emile Augier), sauf impossibilité, pour réduire la circulation sur les voies Nord / Sud plus étroites.

- Les lieux publics

Les lieux publics qui structurent le projet s'organisent dans une géométrie qui fait référence au Fort.

- au Nord, une vaste esplanade s'ouvre sur tout l'alentour : les Courtilières, les jardins ouvriers, le Fort, etc. Cette esplanade, est l'accroche urbaine, celle des échanges et de la venue sur le site. Sous cette esplanade se trouve un parc de stationnement accueillant le PIR ,
- partant en son centre, une large avenue se dirige vers le Fort et se termine au cimetière. Cette avenue descend vers les douves du Fort ;
- depuis l'esplanade-accroche, un chemin longe les jardins ouvriers et se dirige directement dans le cœur du Fort ;
- une large étendue s'ouvre à l'entrée du Fort. C'est une esplanade dont l'horizon est le Fort ;
- au cœur du Fort se trouve une respiration placée, dans la symétrie, pour révéler toute la géométrie du Fort, ses angles, sa hauteur. C'est la cour intérieure du Fort ;
- l'autre grand espace public est le rempart et sa couverture végétale omniprésente.

- La volumétrie des constructions

La volumétrie générale conforte la RN2 comme continuité urbaine. Les hauteurs augmentent progressivement vers la place Nord. Les différentes hauteurs sont conçues en fonction de l'ensoleillement afin de ne pas produire de masque solaire et de permettre aux immeubles de recevoir les apports solaires en hiver indispensables à la performance énergétique.

Dans le Fort, les hauteurs des constructions sont de l'ordre de R+3.

- Les entités paysagères

- la cour intérieure du Fort, susceptible d'accueillir des équipements ;
- la couronne boisée à préserver ;
- le fossé, espace vert de promenade et de récupération des eaux pluviales ;
- les remparts, socle révélateur du Fort marquant le paysage, qu'il convient de mettre en valeur ;
- les jardins familiaux ceinturant le nord et l'est du Fort qu'il y a lieu de préserver et mettre en valeur.



LA GESTION DE L'EAU

La gestion naturelle des eaux d'orage, ne peut s'effectuer qu'après décontamination totale des sols.

La perméabilité du site est assurée par une végétalisation très importante (mails arborés, jardins, promenade végétalisée, cœurs d'îlots végétalisés...) ainsi que par un traitement perméable des sols (revêtement perméable pour tous les types de cheminements...). Ainsi, le volume des eaux d'orage est réduit et stocké dans le bassin de rétention (bassin en couleur bleu) et dans les noues le long de l'axe NO/SE du projet.

La récupération des eaux de pluie des toitures des constructions est aussi assurée par des cuves par îlot. Cette récupération peut assurer l'arrosage des espaces verts.

La gestion des eaux d'orage ainsi que la récupération des eaux de pluie, sont traitées ainsi d'une manière paysagère dans le site.



LES DEPLACEMENTS

Piétons, cycles, chevaux

L'aménagement des différents mails, cœurs d'îlots, jardins et promenades intègre des cheminements doux très accessibles depuis les arrêts des transports en commun existants (lignes de bus et de métro).

Les pistes cyclables, piétonnes et équestres traversent tout le site et permettent ainsi de lier toutes les entités du projet aux quartiers environnants (Les Courtilières au NE et les différents quartiers qui se trouvent sur la RN2).

Une piste piétonne principale longe la RN2 et lie toutes les zones qui constituent le projet (le BDGH et les différents logements et équipements au Sud, la promenade verte au cœur du Fort et les logements existants de la gendarmerie).

Une piste cyclable principale longe les deux avenues (Jean Jaurès et la Division Leclerc), traverse la pénétrante NO du site ainsi que le mail planté qui sépare le cœur du Fort des constructions au Sud.

La place au NO du site constitue le raccordement multimodal développé dans le projet d'aménagement (lignes de transport en commun bus et métro, pistes cyclables et cheminements piétons).

