

# REUNION PUBLIQUE

## FORT D'AUBERVILLIERS

Concertation préalable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi

LUNDI 3 JUIN 2024

**grandparis**  
**aménagement**

Es<sup>o</sup>pace  
**Ville**  
SCOP

- 1 - Le projet urbain**
- 2 - L'objet de la concertation**
- 3 - Le projet de mise en compatibilité du PLU**

# 1 – Le projet urbain



# 1 – Le projet urbain

## Les acteurs du projet



GRAND PARIS  
AMENAGEMENT



PLAINE  
COMMUNE



VILLE  
D'AUBERVILLIERS



VILLE DE  
PANTIN



EST  
ENSEMBLE



RÉGION ILE-DE-  
FRANCE



ETAT

# 1 – Le projet urbain

## Historique du projet

A l'origine enceinte militaire contrôlant la route des Flandres, le Fort d'Aubervilliers est un lieu chargé d'histoire que Grand Paris Aménagement cherche à valoriser et transformer.

**XIX<sup>ème</sup> siècle** : Construit entre 1843 et 1846 dans le cadre de l'enceinte d'Adolphe, le fort perd son usage défensif au XX<sup>ème</sup> siècle et le site est déclassé en 1926.



### **1900-2000:**

Le Fort est déclassé militairement en 1926, mais reste utilisé par le ministère des Armées. Les jardins familiaux s'installent sur le glacis nord du Fort à partir de 1935.

Grand Paris Aménagement acquiert la majeure partie du Fort à la fin des activités militaires, en 1973. Une caserne de

gendarmerie mobile est inaugurée en 1976 sur les terrains conservés par le ministère des Armées. La dimension culturelle du Fort émerge dans les années 80 (installation d'artistes).

La caserne est fermée en 2014, au profit du développement urbain du secteur Jaurès.



# 1 – Le projet urbain

## Historique du projet

**2008 :** En juillet 2008, le projet d'aménagement de l'Atelier Philippe Madec, architecte urbaniste, est désigné lauréat du marché de définition.

**2014-2015 :** le dossier de réalisation de la ZAC - Phase 1 signe le début du projet. Le groupement de concepteurs Lebunetel-Agence Babylone précise le projet d'aménagement de la ZAC (via un plan guide d'aménagement), en l'adaptant aux contraintes programmatiques, techniques et environnementales qui sont mises en évidence au fil des études.

**Depuis 2022 :** Accompagné d'une nouvelle

maîtrise d'œuvre urbaine mandatée par l'agence CoBe, sélectionnée mi 2022, Grand Paris Aménagement a piloté la mise à jour du Plan Guide de la seconde phase en lien étroit avec les acteurs du territoire. Les enjeux suivants sont au cœur de la stratégie d'aménagement :

- S'inscrire dans la **politique de production de logements** de l'Etat et les collectivités territoriales ;
- Faire émerger une démarche de **ville durable** dans la ZAC ;
- Mettre en valeur **l'identité du site** ;
- Développer **l'offre culturelle** en s'appuyant sur les acteurs présents.

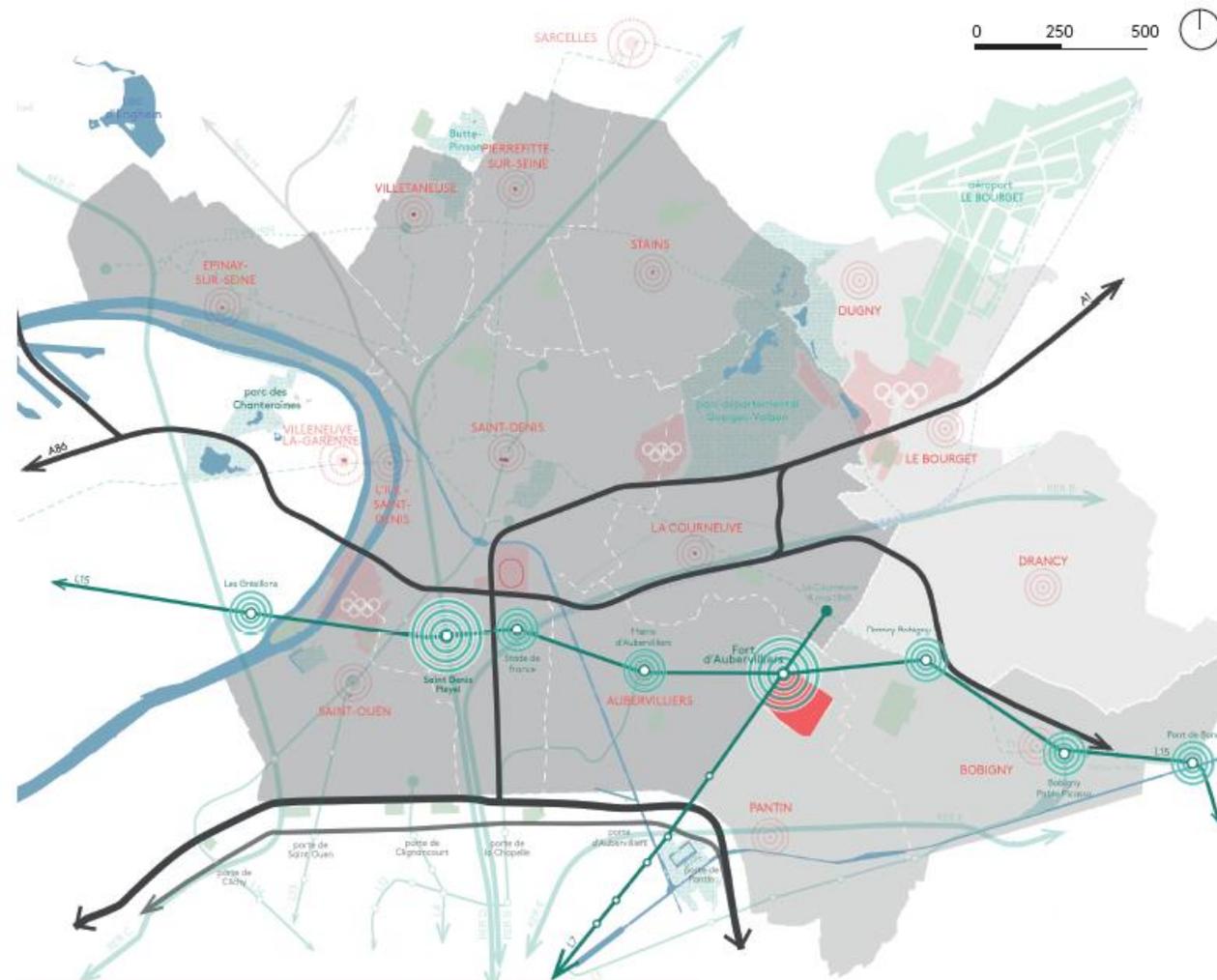


# 1 – Le projet urbain

## Localisation du site

Implanté à proximité directe de Paris, le Fort d'Aubervilliers bénéficie d'une desserte importante qui est vouée à se s'étoffer avec l'arrivée de la L15 du Grand Paris Express.

Situé sur un site charnière entre 2 villes (Aubervilliers et Pantin), 3 quartiers en recomposition (La Maladrerie, les Courtillères, Emile Dubois) et 2 territoires grande échelle (Plaine-Commune et Est Ensemble), le projet s'appuie sur la requalification de l'avenue Jaurès et les trames urbaines et paysagères pour ouvrir le Fort sur son territoire.



enjeux à l'échelle territoriale - extrait de la phase de diagnostic du plan guide

— lignes métros (dont projets Grand Paris Express)

⊙ polarité via arrivée gare GPE

— infrastructures routières structurantes (autoroutes)

■ emprise de la ZAC du Fort d'Aubervilliers

⊙ polarité administrative (centre-ville / mairie)

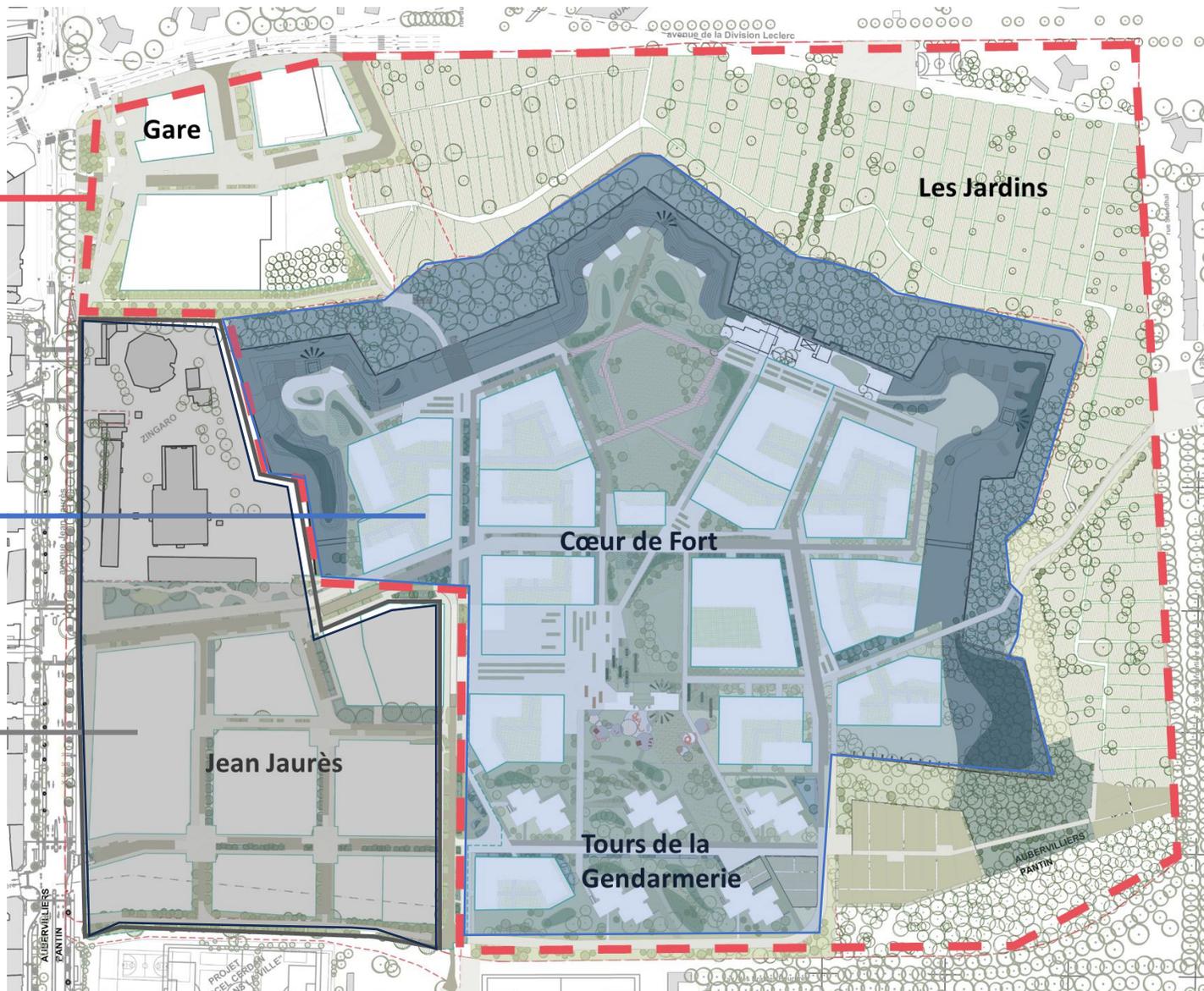
# 1 – Le projet urbain

## Le périmètre d'étude

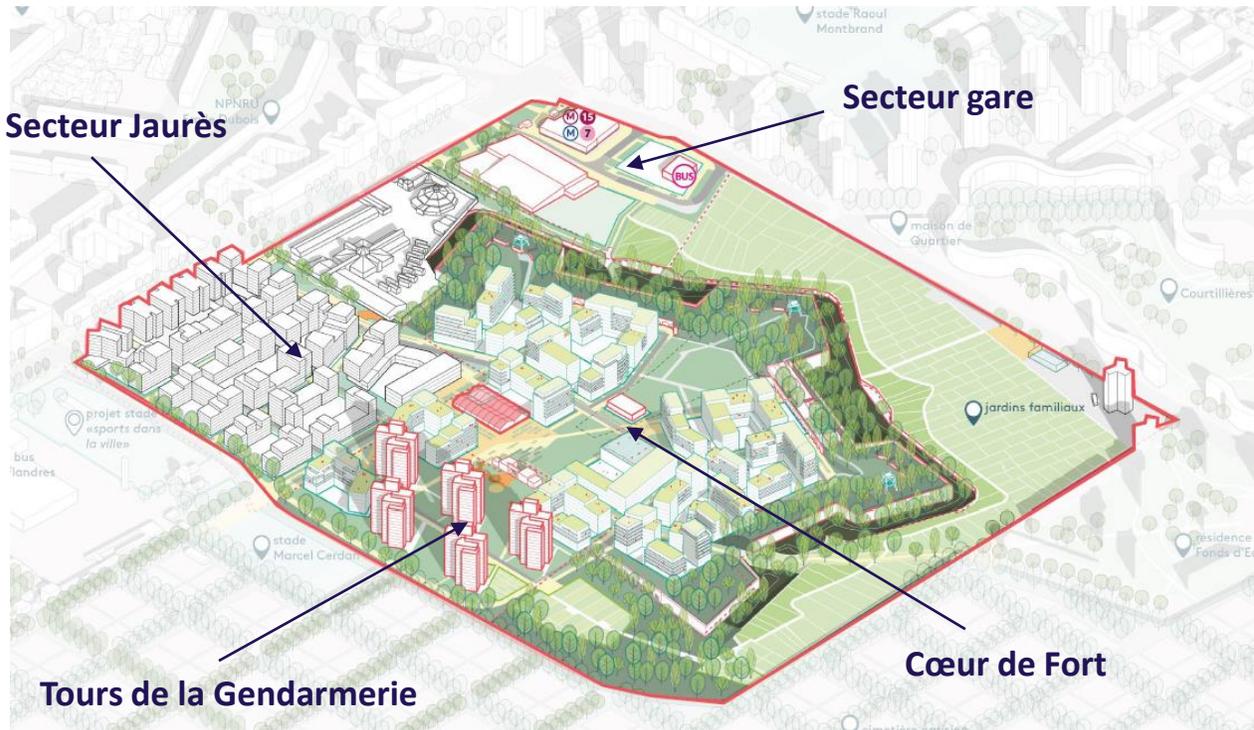
Phase 2

Périmètre MECDU

Phase 1



# 1 – Le projet urbain



Source : Plan Guide, équipe CoBe, juillet 2023

## Un quartier mixte

Orienté vers la diversification de l'offre de logements le nouveau quartier s'inscrit dans une **dynamique territoriale**, à travers une programmation culturelle, artistique (Zingaro, Villes et Musiques du Monde, Rachid Khimoune...) et servicielle (équipements publics : groupes scolaires, centre aquatique, programmation universitaire...) ambitieuse.

## Un lieu atypique

La préservation du patrimoine paysager et militaire en fait un lieu hors du commun et atypique renforcé par les espaces verts et espaces publics animés.

## Une mobilité apaisée

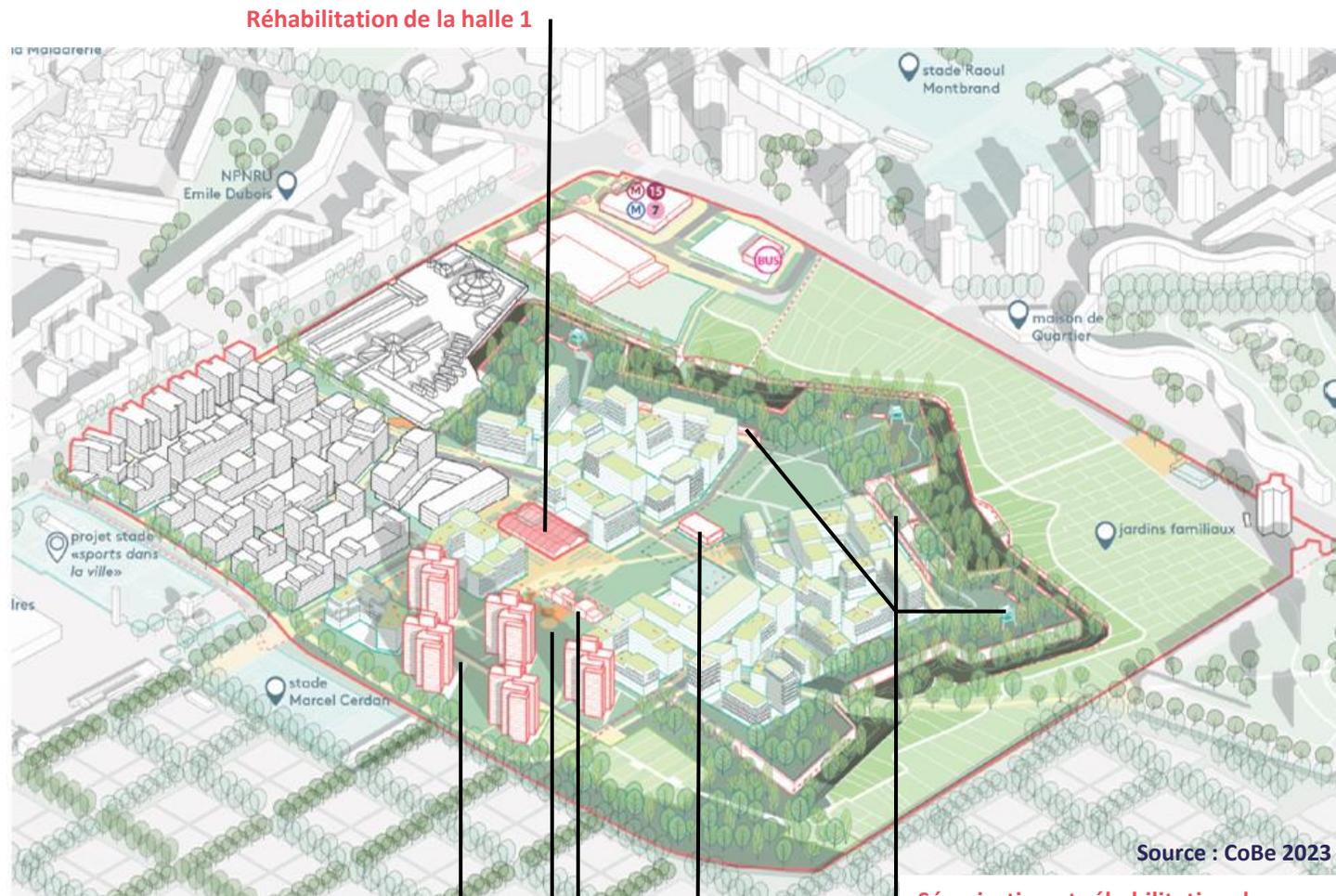
Au cœur du quartier, l'armature urbaine privilégie les circulations douces et favorise les interactions entre les socles actifs et la rue (commerces, locaux d'activité, maisons de ville, transparences sur les cœurs d'îlot) pour rendre les cheminements agréables, utiles et porteurs de lien social.

# 1 – Le projet urbain

## Le patrimoine

Un patrimoine préservé et mis en valeur.

- limite ZAC
- limite division des lots privés selon plan guide CoBe de juillet 2023
- invariants de projet
- projet bâti (gabarit urbain)
- polarités espaces publics (places, placettes)



Réhabilitation de la halle 1

Réhabilitation des tours des Gendarmes

Préservation du magasin à poudre

Porte du Fort : préservée

Démolition / reconstruction du parking

Sécurisation et réhabilitation des casemates du front et des bastions

# 1 – Le projet urbain

## Contexte urbain

*Des lieux d'exception à valoriser*

### **a. 20 casemates** d'environ 1 141 m<sup>2</sup> SDP ;

- Travaux de réhabilitation à prévoir ;
- Accès direct à la gare ;
- Lieu atypique alliant patrimoine et végétation ;

### **b. 2 anciens magasins à poudre** de 286 à 390 m<sup>2</sup> sont présents sur la ZAC ;

- Des grands volumes à réhabiliter ;
- Des structures voûtées et semi-enterrées ;
- Une ambiance à créer ;

### **c , La halle** de 1573 m<sup>2</sup>, lieu d'animation qui aura vocation à :

- Accueillir un potentiel marché ;
- Accueillir des événements culturels et/ou festifs en lien avec les acteurs insitu ;
- Être le support de diverses fonctions : pause, jeux, apprentissage en lien avec les écoles ;

### **d. Les portes du Fort** comme vestige du passé

### **e. Tours de la Gendarmerie**



**a. Casemates 118 à 129 m<sup>2</sup>/entité**



**b. Ancien magasin de poudre**



**c. Halle existante (1.573 m<sup>2</sup>)**



**d. Portes du Fort**

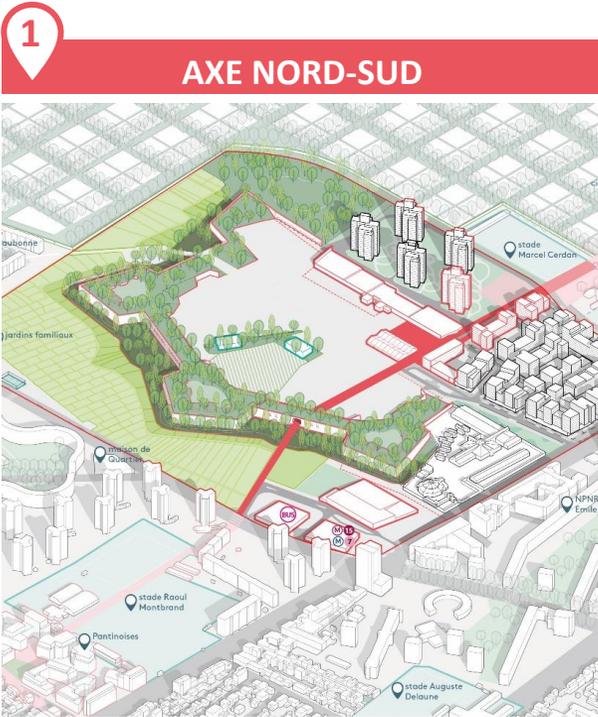


**e. 5 Tours de la gendarmerie**

# 1 – Le projet urbain

Source : Plan Guide, équipe CoBe, juillet 2023

## 3 axes fondateurs



### AU NORD

Création d'une connexion directe avec le secteur Gare ouverture dans 2 des casemates existantes.

### AU SUD

Lien direct possible de l'axe modes doux depuis la gare vers le stade Marcel Cerdan (Pantin)



### A L'OUEST

prolongement du Cours du Fort du secteur Jaurès : renforcement du caractère piéton, traversée confortée et sécurisée vers le quartier Emile Dubois

### AU COEUR

Nouvelle centralité autour de la Halle 1 et mise en valeur du magasin à poudre Sud (existant conservé dans la zone N)

### A L'EST

Lien avec la résidence des Fonds d'Eaubonne (Pantin) et continuité coulée verte de Bobigny

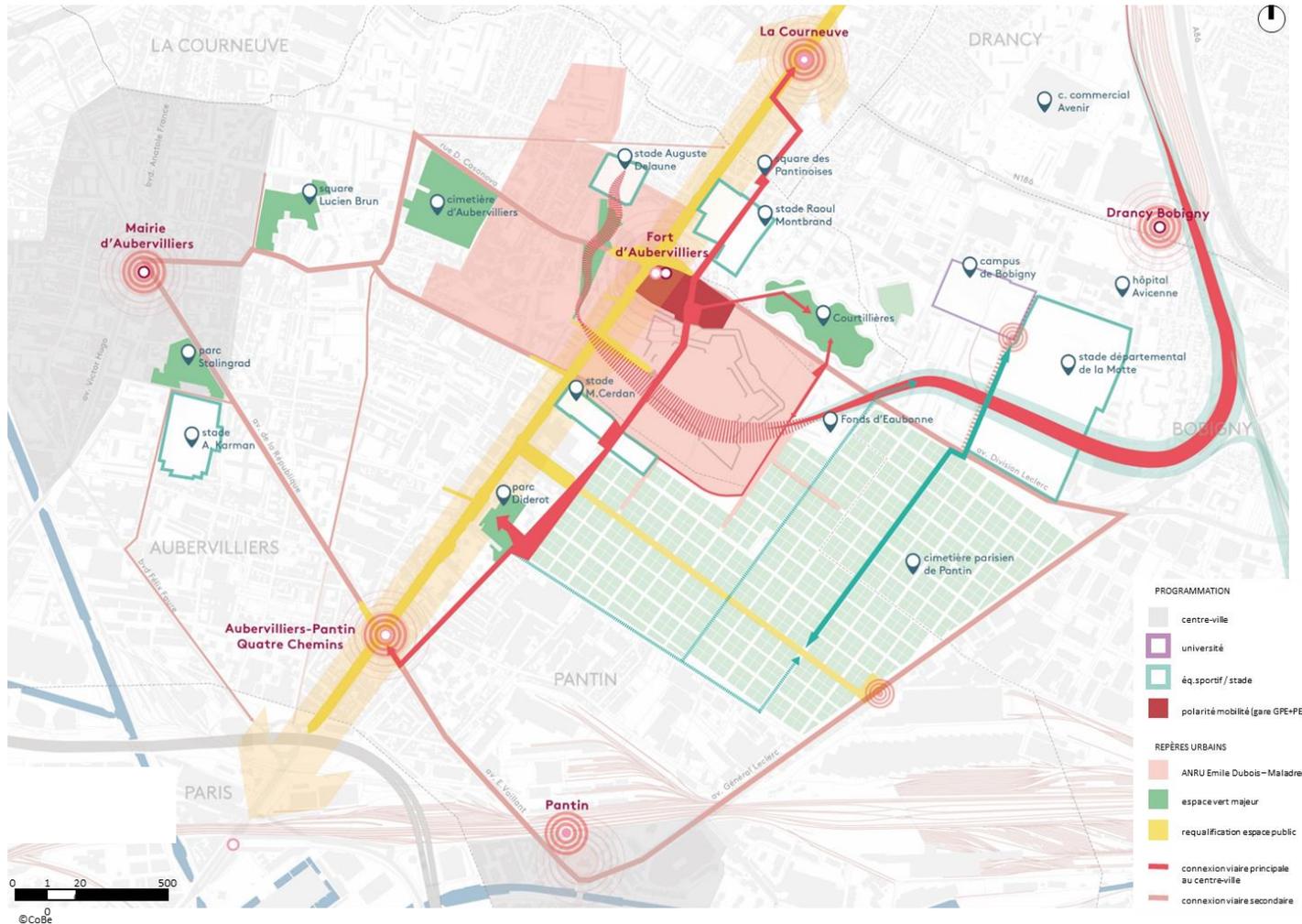


### AU NORD

Mise en valeur du city-stade existant et création d'un nouveau parvis en lien avec les Courtyllières.

# 1 – Le projet urbain

## Un quartier ouvert sur son territoire



Source : Plan Guide, équipe CoBe, juillet 2023

## Une nouvelle centralité aux portes de Paris

Situé sur un site charnière entre 2 villes (Aubervilliers et Pantin), 3 quartiers en recomposition (La Maladrière, les Courtillières, Emile Dubois) et 2 territoires grande échelle (Plaine-Commune et Est-Ensemble), le projet s'appuie sur la requalification de l'avenue Jaurès et les trames urbaines et paysagères pour ouvrir le Fort sur son territoire.

# 1 – Le projet urbain

## La programmation prévisionnelle

Phase 2



- Environ 1840 logements neufs + 2 résidences gérées
- Réhabilitation des 5 tours de la Gendarmerie (programme résidentiel)



- 2 groupes scolaires d'env. 38 classes
- 1 crèche publique
- 10 000m<sup>2</sup> de pôle universitaire



- 1 gymnase de type C
- 1 centre aquatique (JOP 2024)



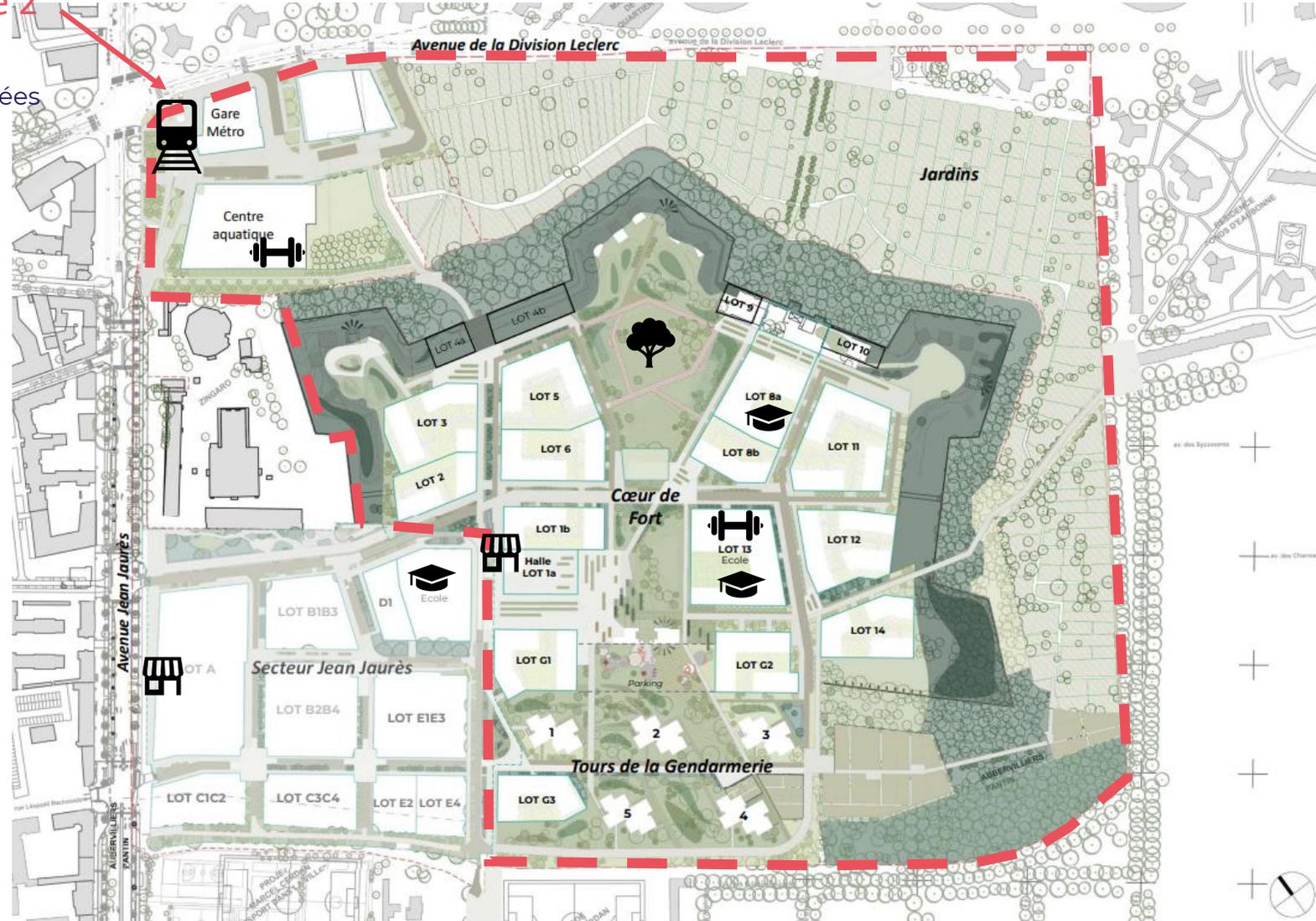
- 5 ha d'espaces publics créés (rues, places)
- 5 ha d'espaces paysagers créés ou réaménagés ouverts au public
- 15,5 ha d'espaces naturels préservés et valorisés



- **14 500 m<sup>2</sup> d'activités commerciales, artistiques et artisanales sur le secteur Jaurès et Cœur de Fort**



- Gare SGP (2030) : prévisionnellement 1.000 m<sup>2</sup> commerces, 4.000 m<sup>2</sup> bureaux, 3.000 m<sup>2</sup> hôtelier



Source : Plan Guide, équipe CoBe, juillet 2023

Source : CoBe 2023

# 1 – Le projet urbain

## Les espaces verts

**15 ha d'espaces verts conservés**  
*(douve, remparts, jardins familiaux)*

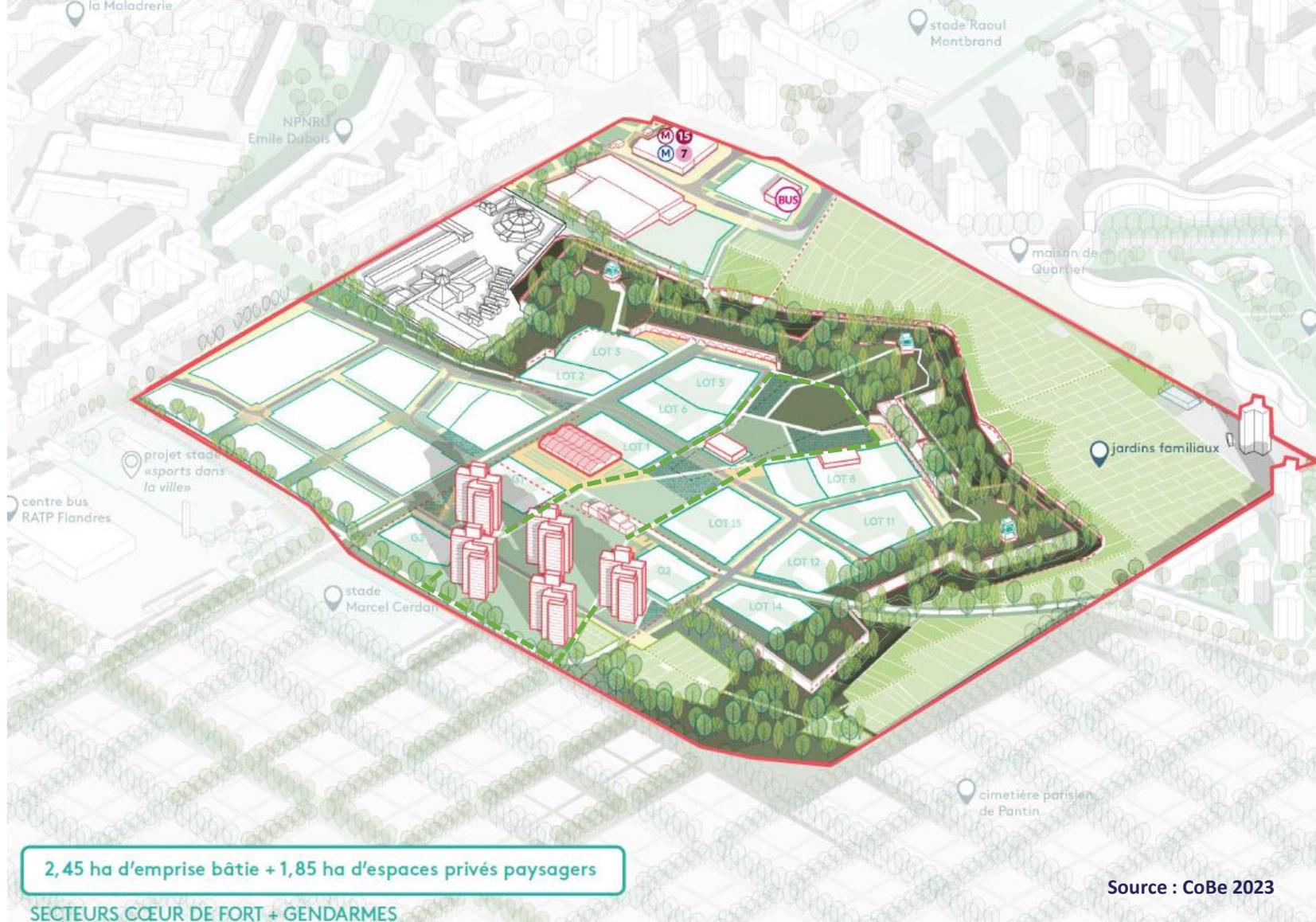
**2,6 ha d'espaces verts créés**  
*(nouveau parc en cœur de Fort et jardin des tours)*

**4,3 ha d'emprises urbaines**  
*(lots privés, équipements, constructions réhabilitées et créées)*

**Dont**  
**1,85 ha d'espaces paysagers privés**  
*(Cœurs d'îlot verts)*

## PAYSAGE

### VISION GÉNÉRALE ESPACES PUBLICS ET CŒURS ILOT PRIVÉS



# Le parc des Portes



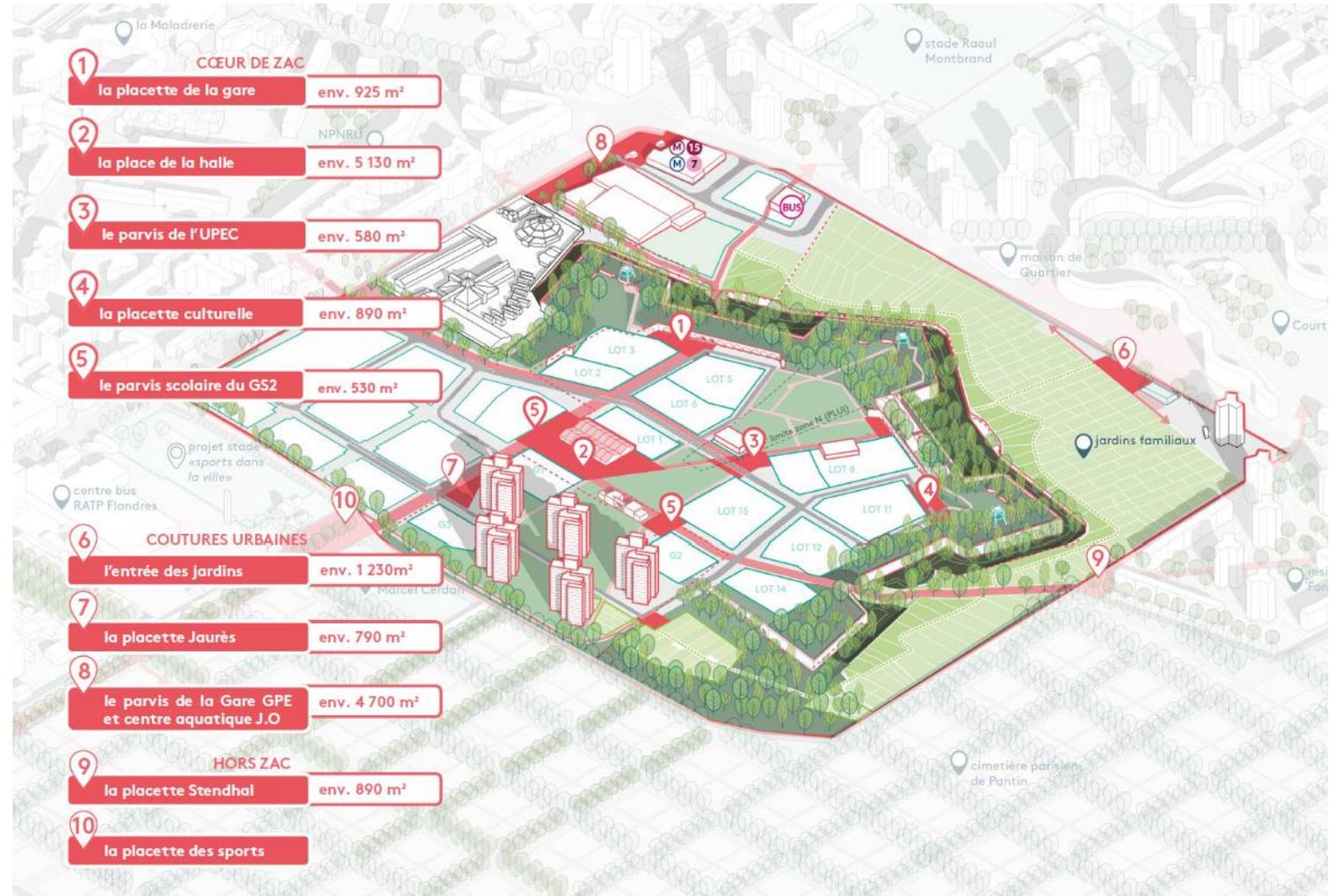
# 1 – Le projet urbain

## Les espaces publics

**L'armature d'espaces publics**, étroitement liée à la trame paysagère, développe des espaces d'usages et d'échelle variés, dont :

- **Place principale** : véritable poumon du quartier articulant les cheminements majeurs dont la connexion à la gare (voie douce) ;
- **Placettes** : associées à des programmations spécifiques ;
- **Axes majeurs piétons / cycles** : Nord-Sud / Est-Ouest et diagonal

Ces espaces publics seront des lieux de centralité et d'animation, en lien direct avec les socles actifs : les casemates et la place de la gare (1), la halle et sa place (2).



Source : Plan Guide, équipe CoBe, juillet 2023

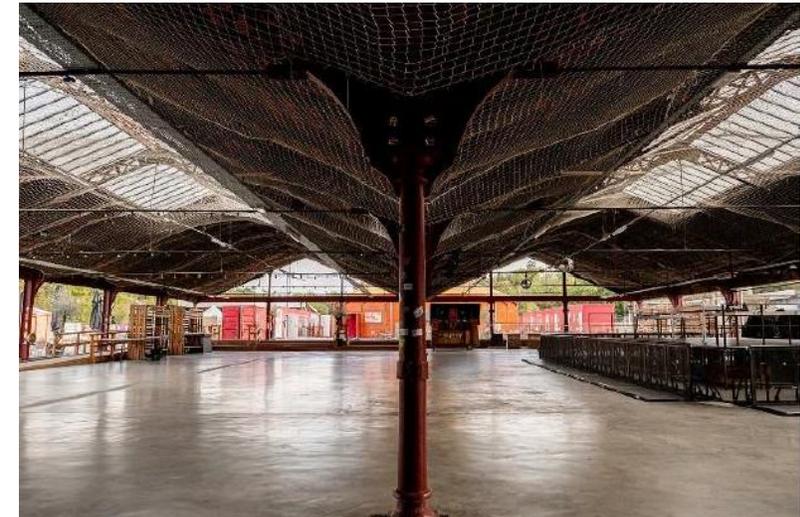
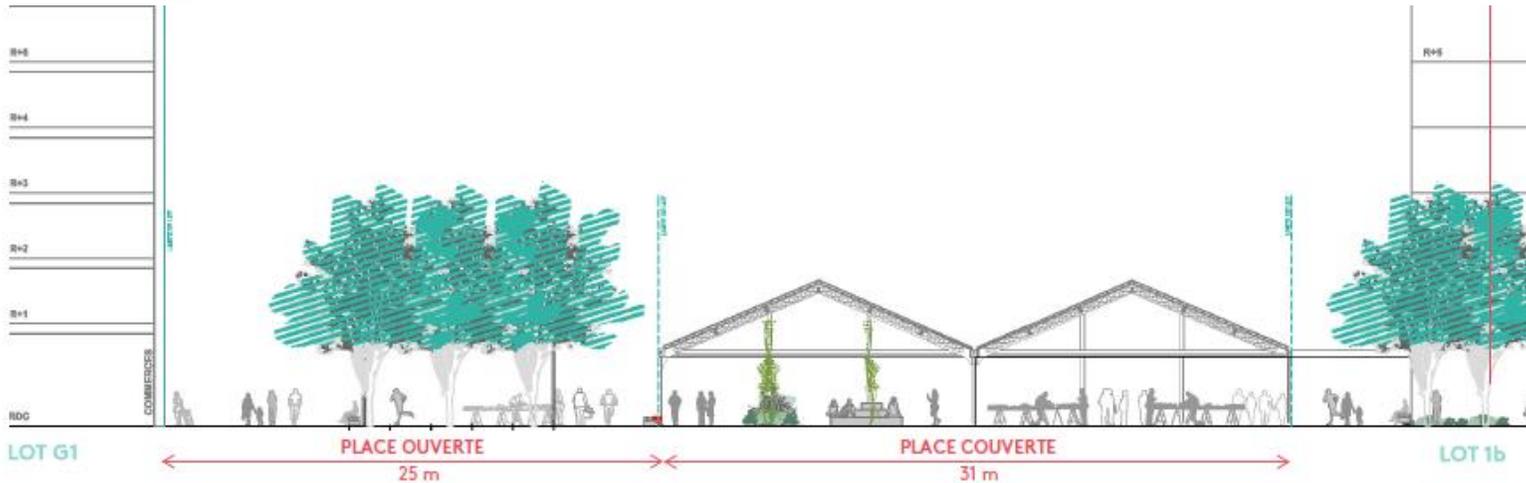
# 1 – Le projet urbain

## La halle et ses abords

### UN LIEU D'ANIMATION DU QUARTIER À LA CROISÉE DES CHEMINS

Cette place centrale, à la croisée des 3 grands axes majeurs développés depuis le début du projet, a vocation à :

- Accueillir es évènements culturels et/ou festifs en lien avec les acteurs *insitu* ;
- Être le support de diverses fonctions : marché, pause, jeux, apprentissage en lien avec les écoles ;
- activer les RDC adressés sur cette place animée

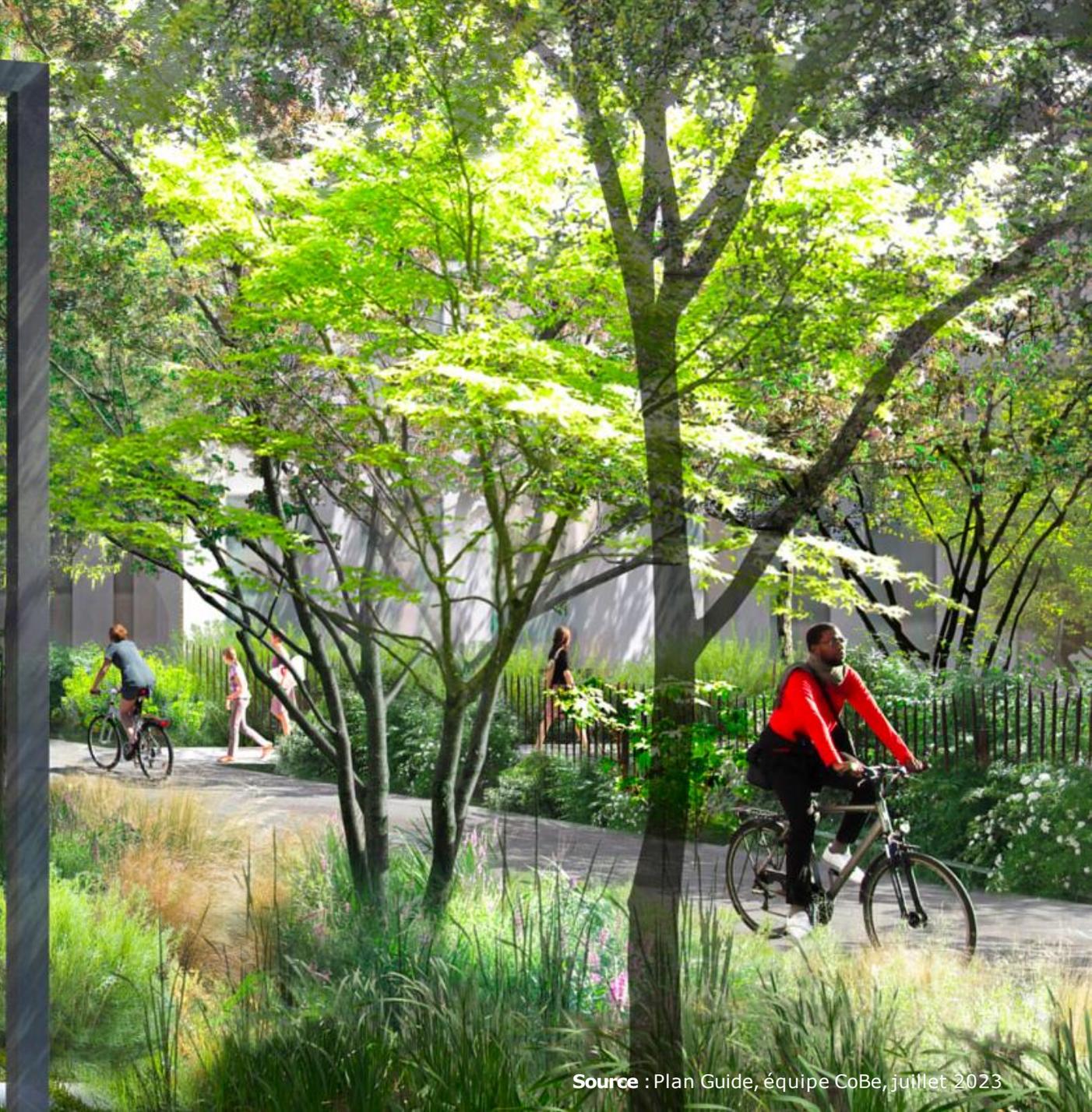


Source : Plan Guide, équipe CoBe, juillet 2023

Halle existante (1.573 m<sup>2</sup>)



L'axe nord-sud  
vers la placette de la gare



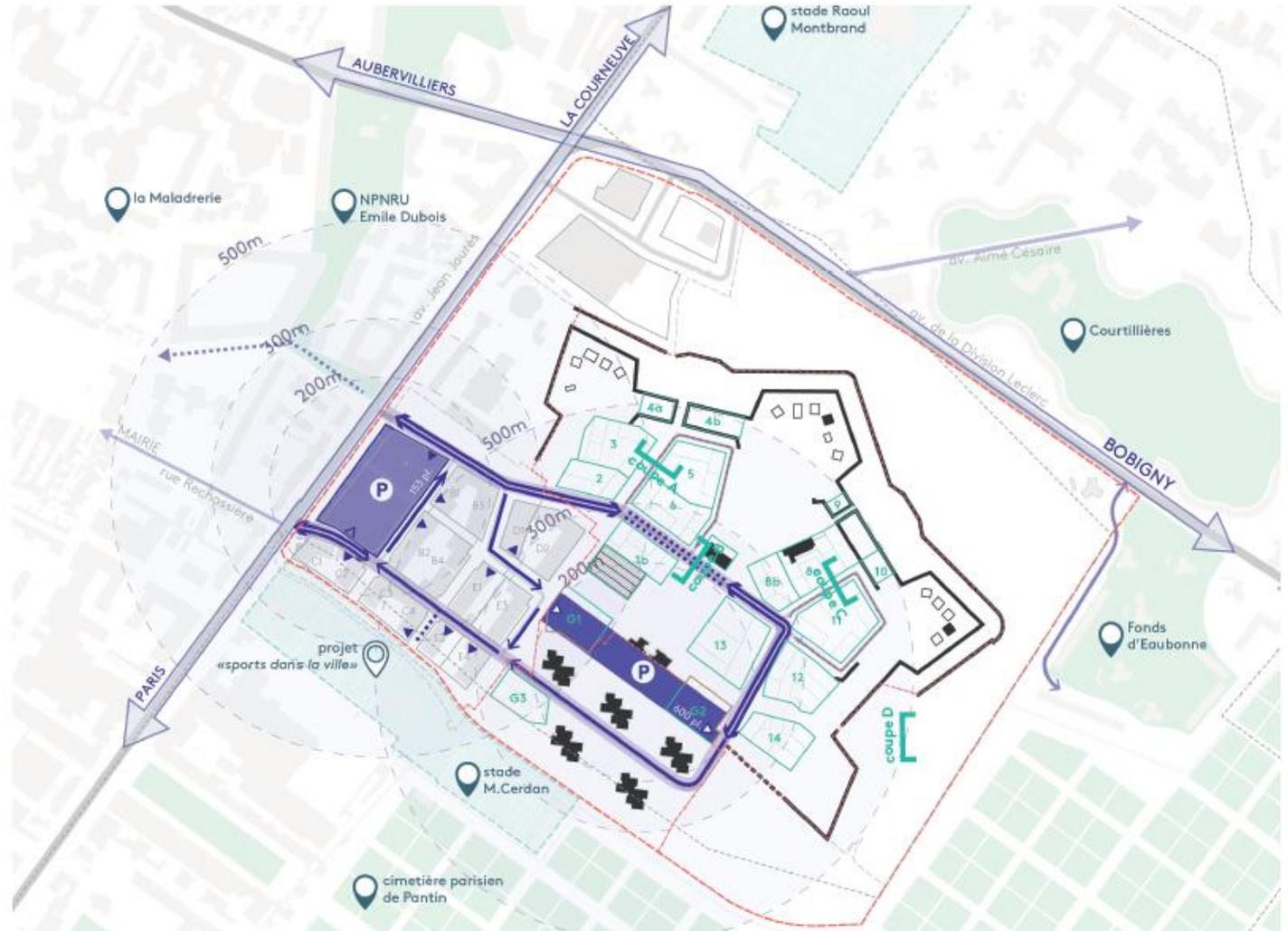
Source : Plan Guide, équipe CoBe, juillet 2023

# 1 – Le projet urbain

## Les mobilités véhicules

La dynamique de multimodalité de la ZAC impulse une série de nouveaux aménagements afin d'encourager la pratique d'une mobilité douce. A travers cette ambition, il sera possible de :

- **minimiser les zones circulées** tout en rendant accessible le site via une boucle unique de desserte et une hiérarchie de voies identifiées
- **mutualiser les zones de stationnement** de l'ensemble de la programmation avec un parking de **600 places VL**, en utilisant la logique de foisonnement
- **modifier les habitudes logement/voiture** en mettant à distance la voiture des lieux de résidence, et en **renforçant les trames de mobilités douces**



# 1 – Le projet urbain

## Les mobilités douces

### Un maillage de réseaux piétons

- Des axes majeurs entièrement dédiés aux piétons (mail Nord-Sud avec 6m exclusivement piéton)
- Des axes partagés avec piste cyclable associée ou zone de partage (axe diagonale, axe Est-Ouest, ouvrage d'art)
- Des sentes exclusivement piétonnes dans des zones paysagères naturelles à préserver (parcours sur pilotis au sein du parc)

### Les axes cyclables

#### 1 piste cyclable dédiée sur certains axes majeurs

- **AXE NORD-SUD 1** : itinéraire existant mais revalorisé par la requalification de l'avenue de Jean Jaurès

#### 2 axes projetés (une piste cyclable mutualisée, des espaces partagés mixtes piétons et vélos)

- **AXE EST-OUEST** : liaison à l'ouest vers le centre-ville d'Aubervilliers et avec les pistes cyclables du RER V sur l'avenue Jean Jaurès (horizon 2023), à l'est vers Pantin (Fonds d'Eaubonne)

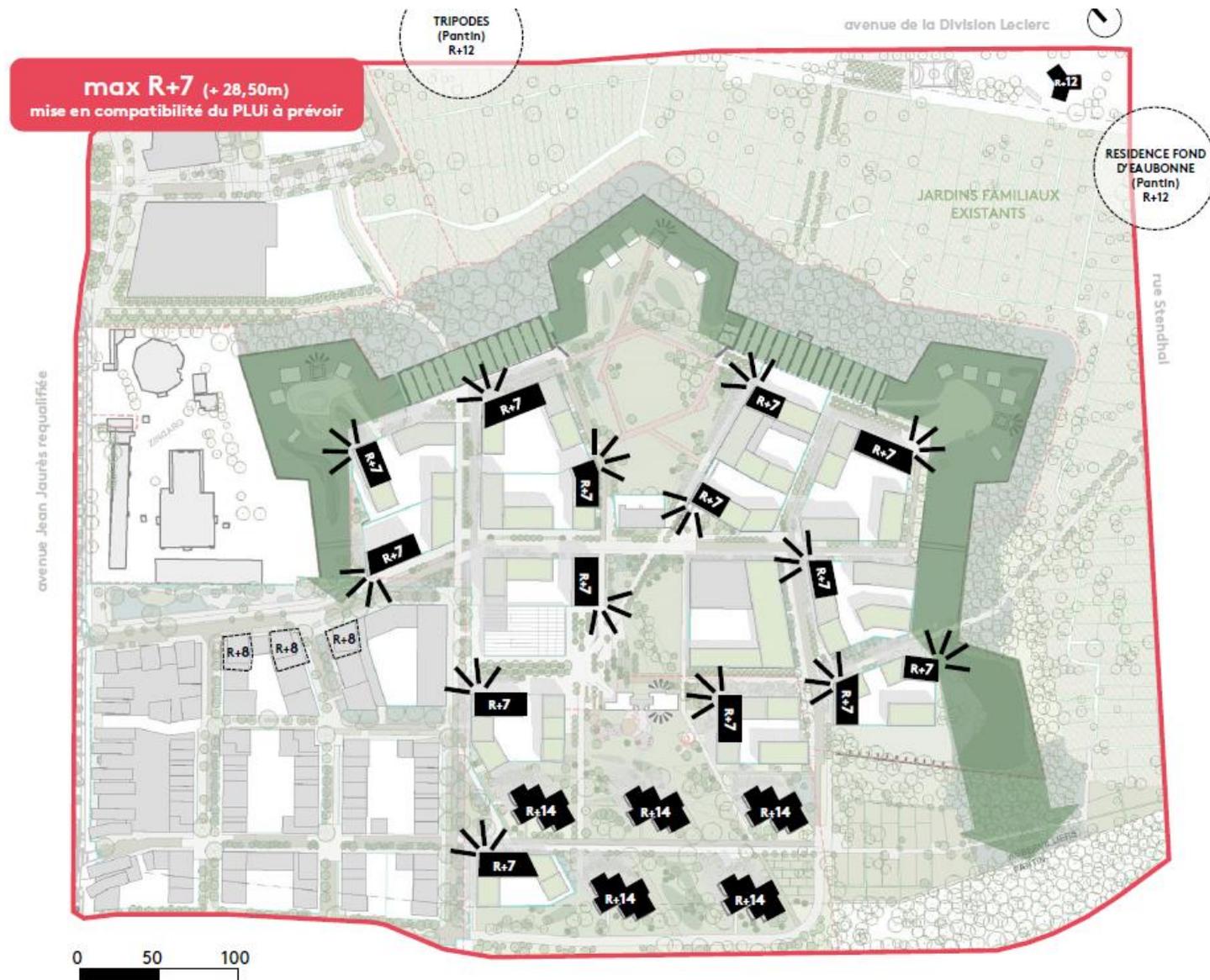
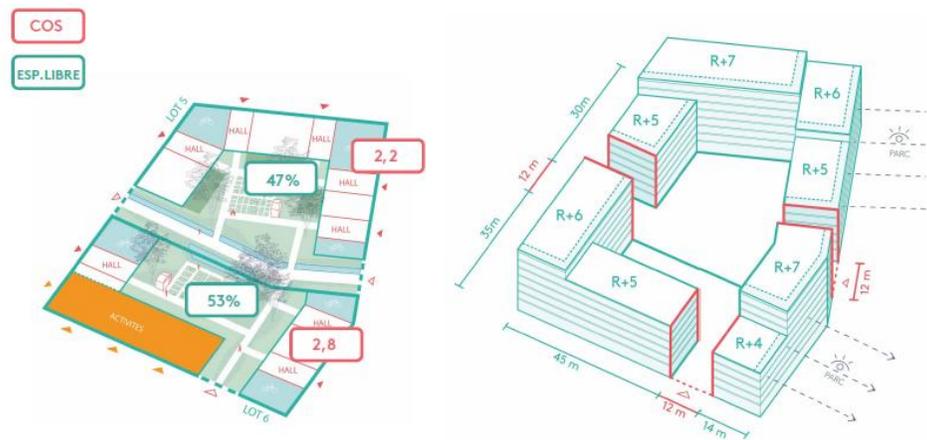
- **AXE NORD-SUD 2 (secondaire)** : liaison au nord au PEM et au stade Montbrand et au sud à Pantin (stade M. Cerdan, parc Diderot)



# 1 – Le projet urbain

## Les hauteurs

Des hauteurs allant jusqu'au niveau R+7 profitant de vues vers les parcs et la couronne boisée, prenant en compte un épannelage à l'échelle de l'îlot de façon à garantir l'ensoleillement des logements.



## Caractéristiques types des programmes immobiliers

### PRINCIPES ARCHITECTURAUX

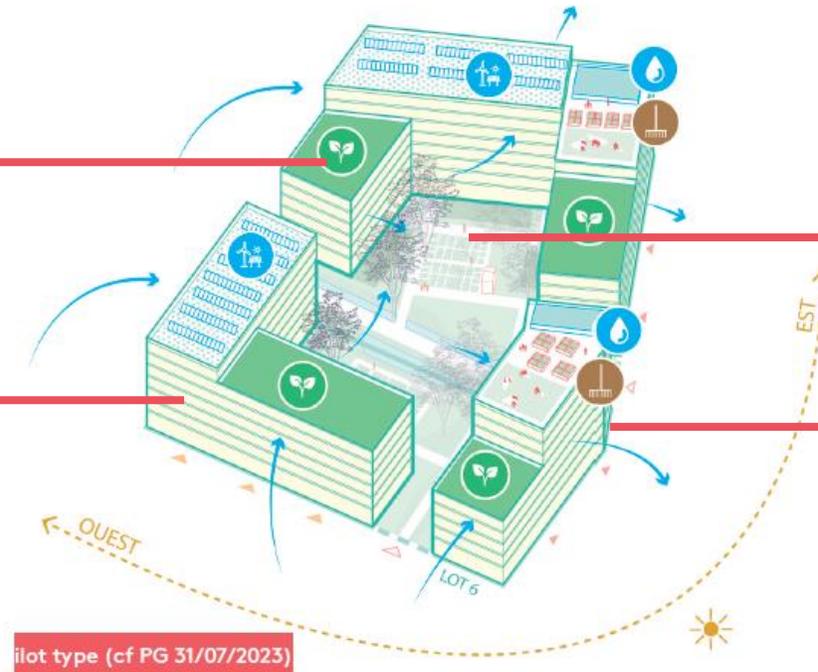
- TOITURES ENR
- VÉGÉTALISATION

#### Des toitures utiles :

- Toitures végétalisées
- Production d'énergies renouvelables encouragée

#### Favoriser de logements bi-orienté ou traversants :

- Protection solaire des façades exposées au soleil



#### Des espaces extérieurs végétalisés et partagés

- Optimisation des espaces de pleine terre en cœur d'îlot

#### Une volumétrie intelligente :

- Césures et épannelage des hauteurs pour garantir l'éclairage et la ventilation naturelle des logements.

## 2 – L'objet de la concertation



## 2 – L'objet de la concertation

Pour permettre la mise en œuvre du projet de ZAC, **une mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme est nécessaire**, notamment pour :

- **De développer un quartier mixte**, avec une nouvelle offre de logements variés et participera à la réponse du Territoire à l'effort de construction de logements en région Île-de-France
- **De restaurer les liaisons entre le Fort et son environnement.**
- **De créer un quartier apaisé** avec une boucle de circulation principale et des liaisons douces **permettant de désenclaver le site.**
- **De prolonger la couronne boisée existante par de nouveaux espaces végétalisés** en cœur de quartier, appropriables par les habitants.
- **De mettre en valeur le patrimoine militaire**, historique et paysager du Fort
- **De conserver l'identité artistique et culturelle** du site.

**Donnez votre avis** sur la procédure de mise en comptabilité du PLUi **jusqu'au 14 juin 2024** :



- **Sur le registre électronique** accessible sur les sites internet de la Ville d'Aubervilliers et de Grand Paris Aménagement.

*<https://www.grandparisamenagement.fr/>  
<https://www.aubervilliers.fr/>*



- **Sur le registre d'observations papier** disponible au centre administratif, 120 bis rue Henri Barbusse à Aubervilliers, à l'accueil de l'urbanisme

## 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi



## 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi

### Définitions

#### **PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

C'est le document général qui fixe les règles de construction et de constructibilité au sein d'un territoire.

Les PLU sont composés des éléments suivants :

#### **PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

C'est le document qui fixe les grandes orientations d'aménagement et de programmation urbaine, paysagère, environnementales, à l'échelle du territoire communal

#### **OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation (le cas échéant)**

C'est un « zoom » sur une partie du territoire, qui revêt des enjeux particuliers, et qui permet de donner des principes et orientations pour une évolution ou un projet non encore défini sur ce territoire

**Règlement** : règles écrites qui fixe les prescriptions applicables en fonction des zones de la ville. (stationnement, hauteur, gabarits, retraits des constructions...)

**Plan de Zonage** : plan qui permet de distinguer les différentes zones territoriales et d'y appliquer des règles différentes en fonction de leur vocation et enjeux.

### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi

Approbation du PLUi de Plaine Commune le 25 février 2020.

**Le principe du projet est bien identifié au sein du PLU** au travers de ses différents documents :

- Le **PADD**
- L'**OAP** Fort d'Aubervilliers
- Le **règlement** écrit
- Le plan de **zonage**

**Ces documents doivent toutefois faire l'objet de modifications** pour prendre en compte le parti d'aménagement et le programme retenu, ainsi que le phasage envisagé.

#### Extraits du PADD en vigueur

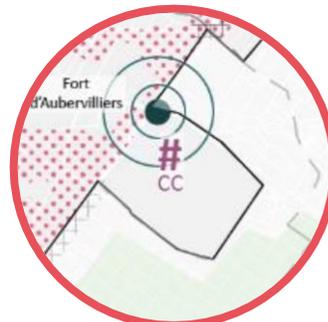
Carte n°1 : Logement



Carte n°2 : Environnement



Carte n°3 : Economie



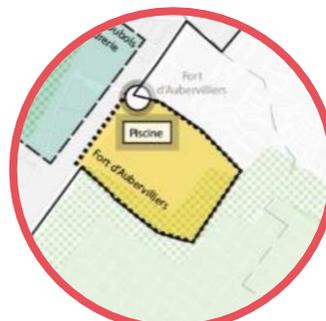
Carte n°4 : Mobilités



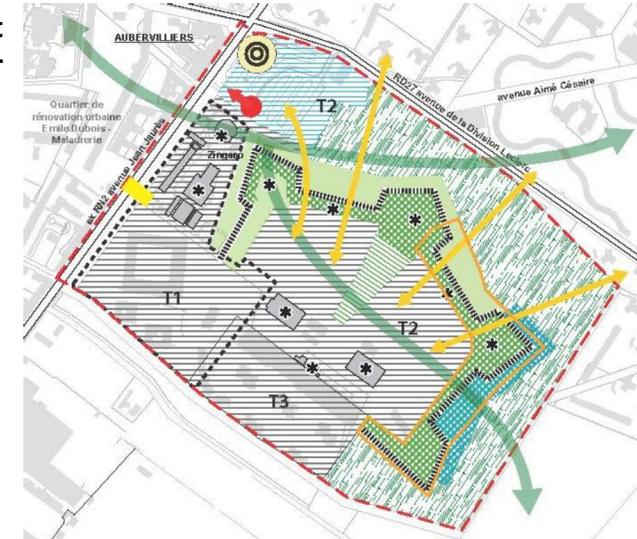
Carte n°5 : Proximités



Carte n°6 : Projets



#### Extrait de l'OAP « Fort d'Aubervilliers » en vigueur



#### Extrait du plan de zonage en vigueur



### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi

#### Extraits du PADD en vigueur

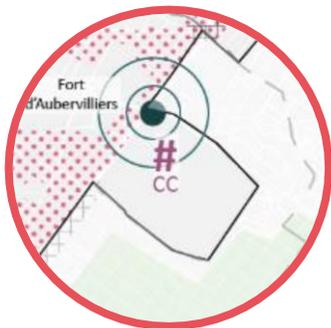
Carte n°1 : Logement



Carte n°2 : Environnement



Carte n°3 : Economie



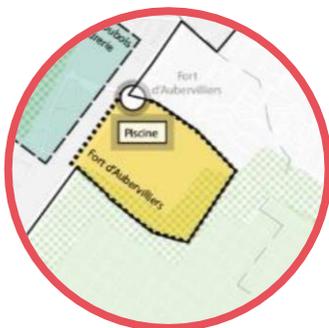
Carte n°4 : Mobilités



Carte n°5 : Proximités

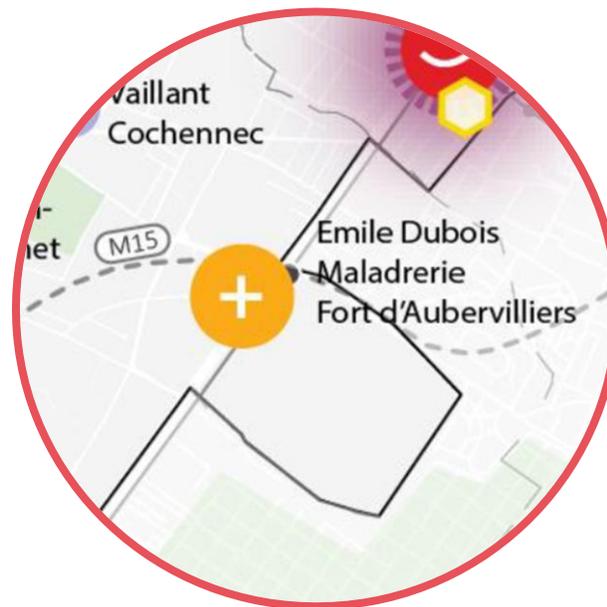


Carte n°6 : Projets



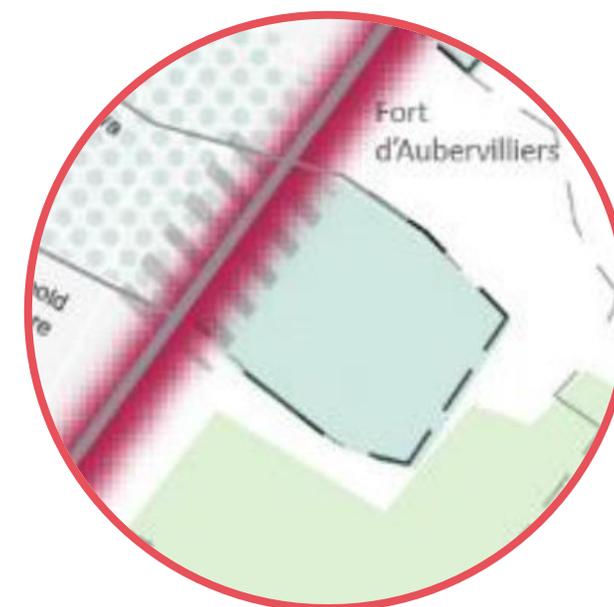
#### Extraits de l'OAP thématique

« Commerce et artisanat »



#### Extraits de l'OAP thématique

« grands axes et urbanisme de liaisons »



→ Le PADD et les Orientations d'aménagement et de programmation thématiques sont compatibles avec le projet.

→ **AUCUNE MODIFICATION N'EST NECESSAIRE.**

### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi

→ L'OAP nécessite d'être modifiée pour prendre en compte les différents éléments du projet.

○ Les incompatibilités relevées sur le schéma

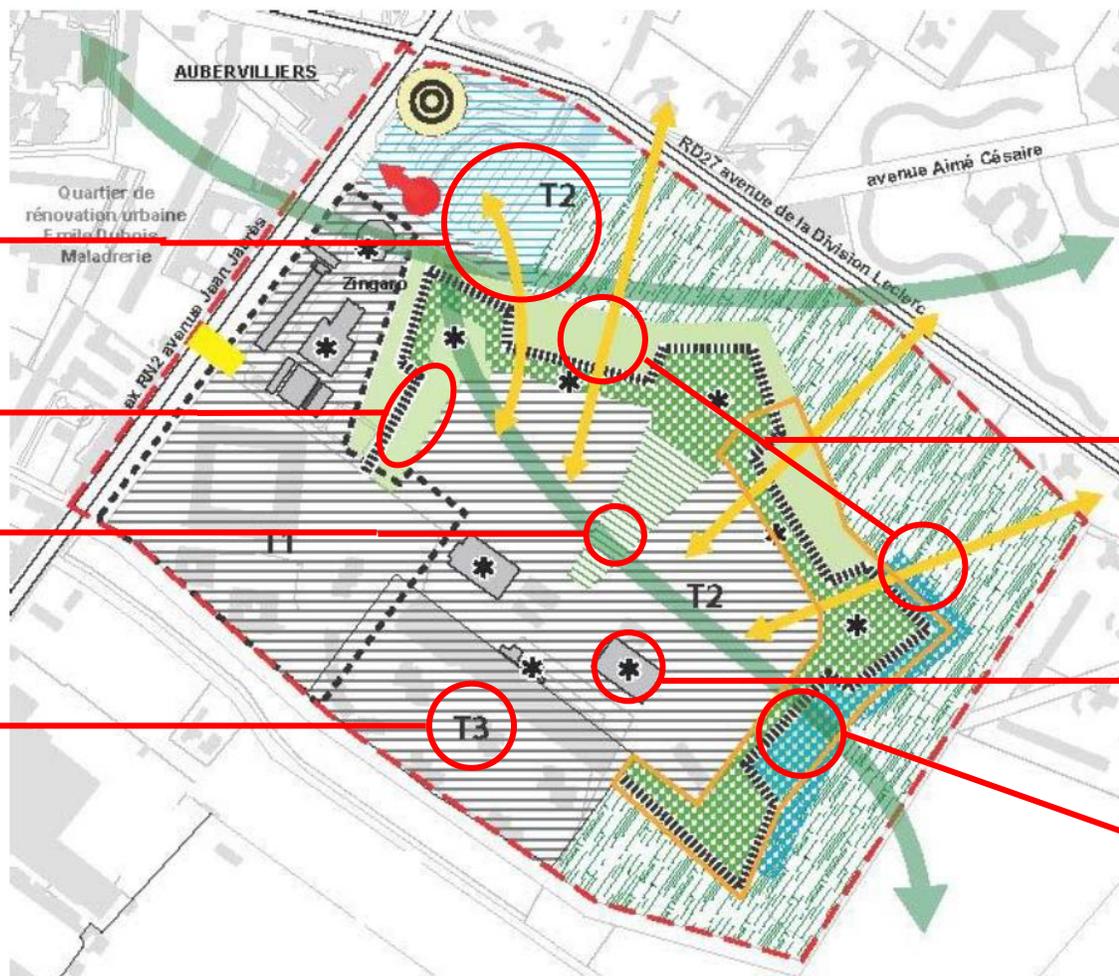
Schéma de l'OAP Fort d'Aubervilliers en vigueur

Le périmètre du secteur d'activité a évolué (secteur piscine), il nécessite d'être actualisé

Compléter le repérage du **couvert boisé** existant

Mentionner la conservation du **magasin à poudre**

Le schéma fait figurer une tranche 3, hors l'opération est actuellement menée en 2 phases.



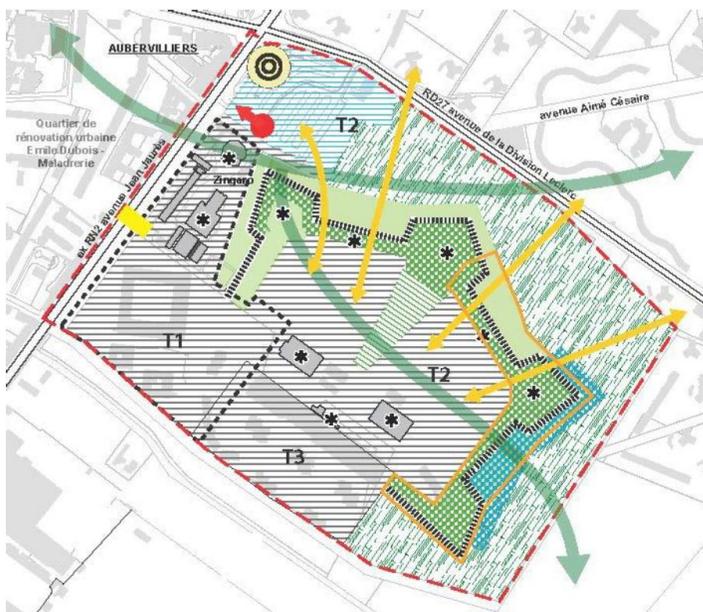
Deux **liaisons douces** n'apparaissent pas sur le plan masse. L'une mériterait d'être repositionnée sur le passage de l'ancienne voie ferrée.

La **halle Est** a été démolie (désordres structurels imposant sa démolition).

La **zone humide** réelle est en réalité moins étendue (Selon la dernière étude réalisée par Urba Sens)

### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi

→ Les incompatibilités relevées dans la légende



#### ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

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

#### ELEMENTS DE CONTEXTE

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Parcelle existant
- ▬ Voie majeure

#### 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

#### 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)

Le terme de sanctuarisation n'est pas adapté à l'aménagement du parc central au projet

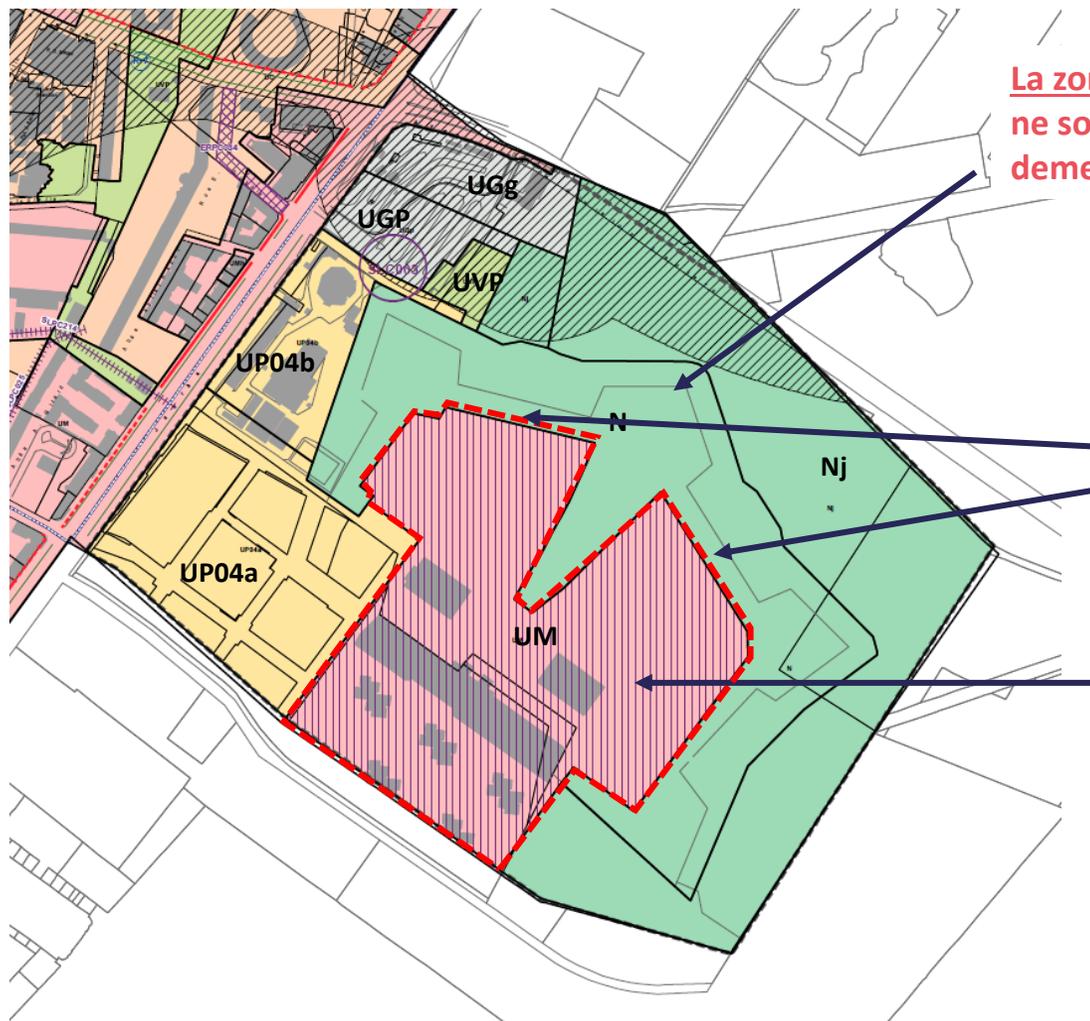
Les douves ne seront pas aménagées en parc

La délimitation de l'espace sanctuarisé est erronée car l'intégralité de la couronne boisée est préservée

### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLU

→ Le plan de zonage nécessite d'être modifié pour prendre en compte les différents éléments du projet.

#### Le plan de zonage en vigueur



La zone N (naturelle) et la zone Nj (jardins) ne sont pas impactées et leurs limites demeurent inchangées.

→ Actuellement le Fort est classé en zone UM qui correspond aux zones de mixité du PLUi de Plaine Commune (Faubourg, etc.).

Casemates = permettre leur changement de destination et la mise en valeur des lieux

→ Les limites de zones ne subissent aucune modification, y compris la zone naturelle, seule la typologie des zones évolue

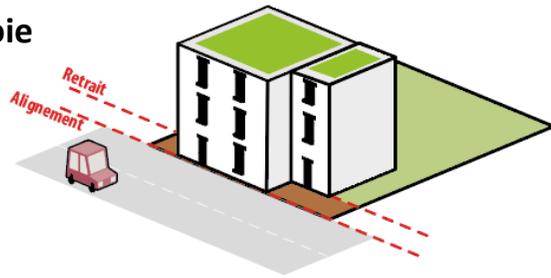
Reclassement de la phase 2 du projet du Fort en une zone UP dédiée au projet à la place de la zone UM (= zone mixte du PLUi)

### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLU

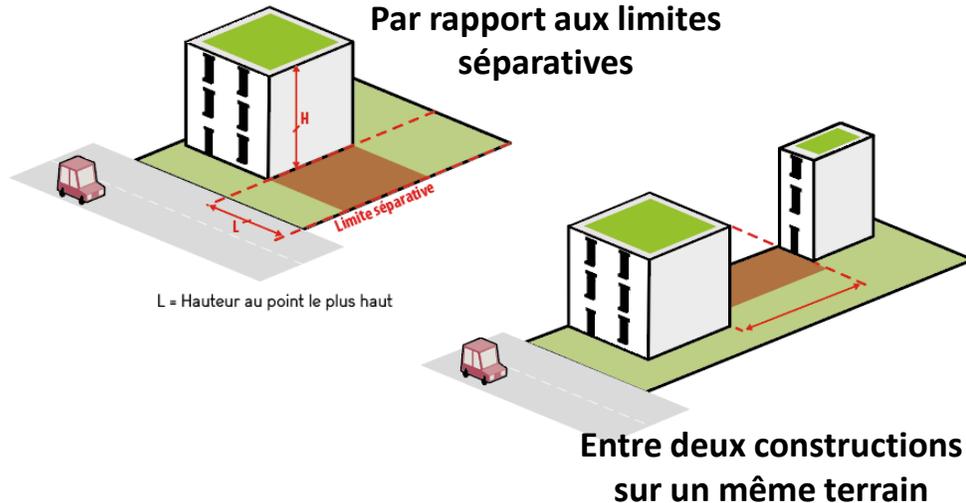
→ Le règlement écrit nécessite d'être modifié pour prendre en compte les différents éléments du projet.

#### Implantations :

Par rapport à la voie



Par rapport aux limites séparatives



Entre deux constructions sur un même terrain

#### Objectif

→ Garantir l'intimité des logements.

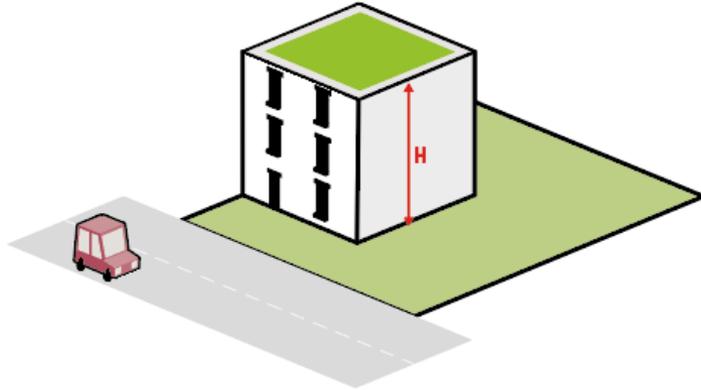
#### Objectifs

- Garantir l'éclairage des pièces.
- Moduler les retraits par rapport à la hauteur de la construction
- Permettre la création de césures entre les constructions
- Permettre de réelles continuités paysagères au sein des lots.

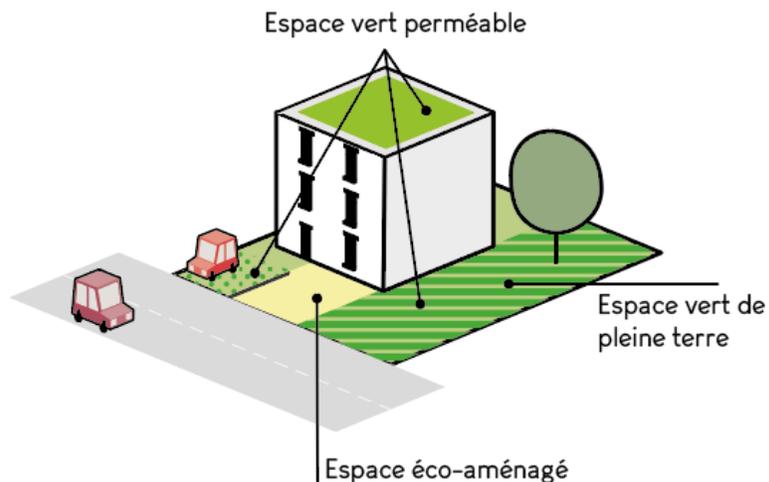
### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi

- Le règlement écrit nécessite d'être modifié pour prendre en compte les différents éléments du projet.

Hauteur maximale



Taux de pleine terre minimal



#### Objectifs

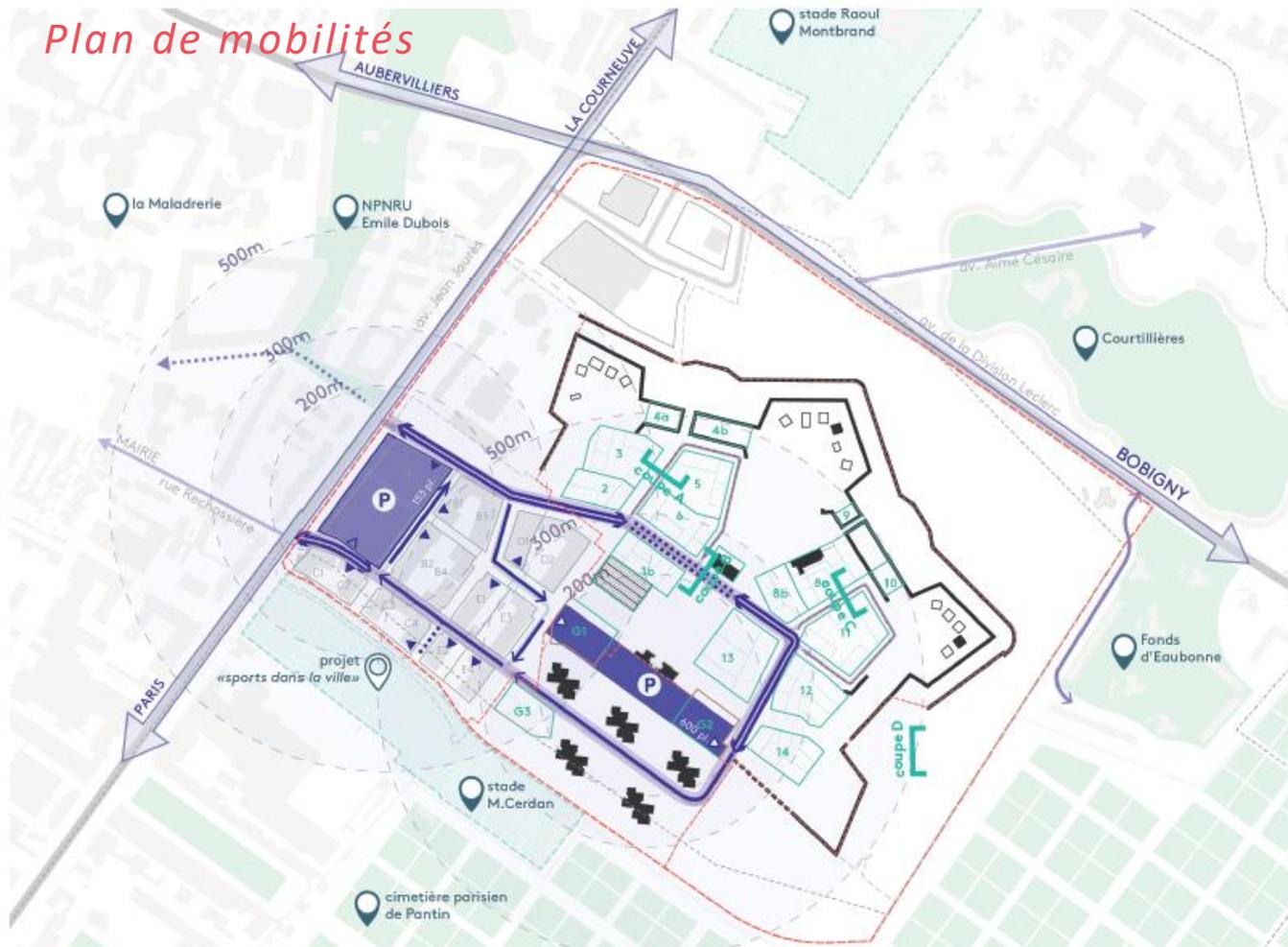
- Limiter la hauteur des constructions à R+7 étages maximum en appliquant un principe d'épannelage des hauteurs.
- Permettre l'aménagement des toits des tours des gendarmes, des usages des toitures

#### Objectifs

- Recréer des espaces de pleine terre (au moins 30 %) en cœur d'îlot pour garantir la continuité écologique et la fonctionnalité des sols.
- Permettre la démolition/reconstruction du parking mutualisé, qui est une infrastructure souterraine, et la réalisation de l'équipement des musiques du monde.

### 3 – Le projet de mise en compatibilité du PLUi

#### Stationnement



#### Objectif

→ Limiter la place de la voiture individuelle dans un secteur bien desservi par les transports en commun.

Pour l'habitation, ces normes de stationnement automobile s'appliqueraient :

- **0,5 place par logement**
- **0,4 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat**