

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## OAP SECTORIELLE N°6

### > SECTEUR BABCOCK À LA COURNEUVE

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CARACTERISTIQUES DU SITE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ENVIRONNEMENT DU SITE .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>4</b>
3.1	Traitement des espaces publics .....	4
3.2	Valorisation du patrimoine architectural.....	4
3.3	Traitement des paysages et des espaces naturels .....	5
3.4	Mixité des formes et des fonctions .....	5
3.5	Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures .....	5
3.6	Schéma de l'OAP .....	5



# 1 CARACTERISTIQUES DU SITE



Babcock, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017

0 50 100 150 200

## Une friche industrielle en reconversion

La friche Babcock est située au Sud de la commune de La Courneuve en limite d'Aubervilliers. Cet ancien secteur industriel est délimité par la rue Émile Zola à l'Ouest, la rue Raspail à l'Est, et le futur Centre Fiduciaire de la Banque de France au Nord.

Il comprend un patrimoine architectural industriel rare, identifié à l'échelle de l'Ile-de-France, qu'il s'agira de conserver en majeure partie, et de reconvertir dans le cadre d'un projet urbain et culturel.

En effet, dans le cadre du Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune, le site Babcock est identifié comme point d'appui de la démarche « Territoire de la Culture et de la Création. Ainsi, au-delà de l'importance du volet patrimonial, la culture constituera le fil rouge de la reconversion du site. Le projet urbain sera également, ici, un projet culturel.

Le succès du projet relèvera de son inscription à une double échelle, à la fois locale et métropolitaine. Ainsi, l'usine sera reconvertie en un lieu de vie, ouvert aux habitants et aux acteurs du territoire, tout autant qu'en un lieu de destination. La culture et la création seront le levier de cette réussite.

L'histoire du site et les caractéristiques patrimoniales à préserver sont exposées dans la Partie 3 du règlement du PLUi relative au patrimoine bâti (Document n°4-1-3).

Du fait de la nature de ce tènement, les éléments de naturalité (espaces non minéralisés) sont quasi intégralement absents de ce secteur. La proximité du site à l'axe autoroutier de l'A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les

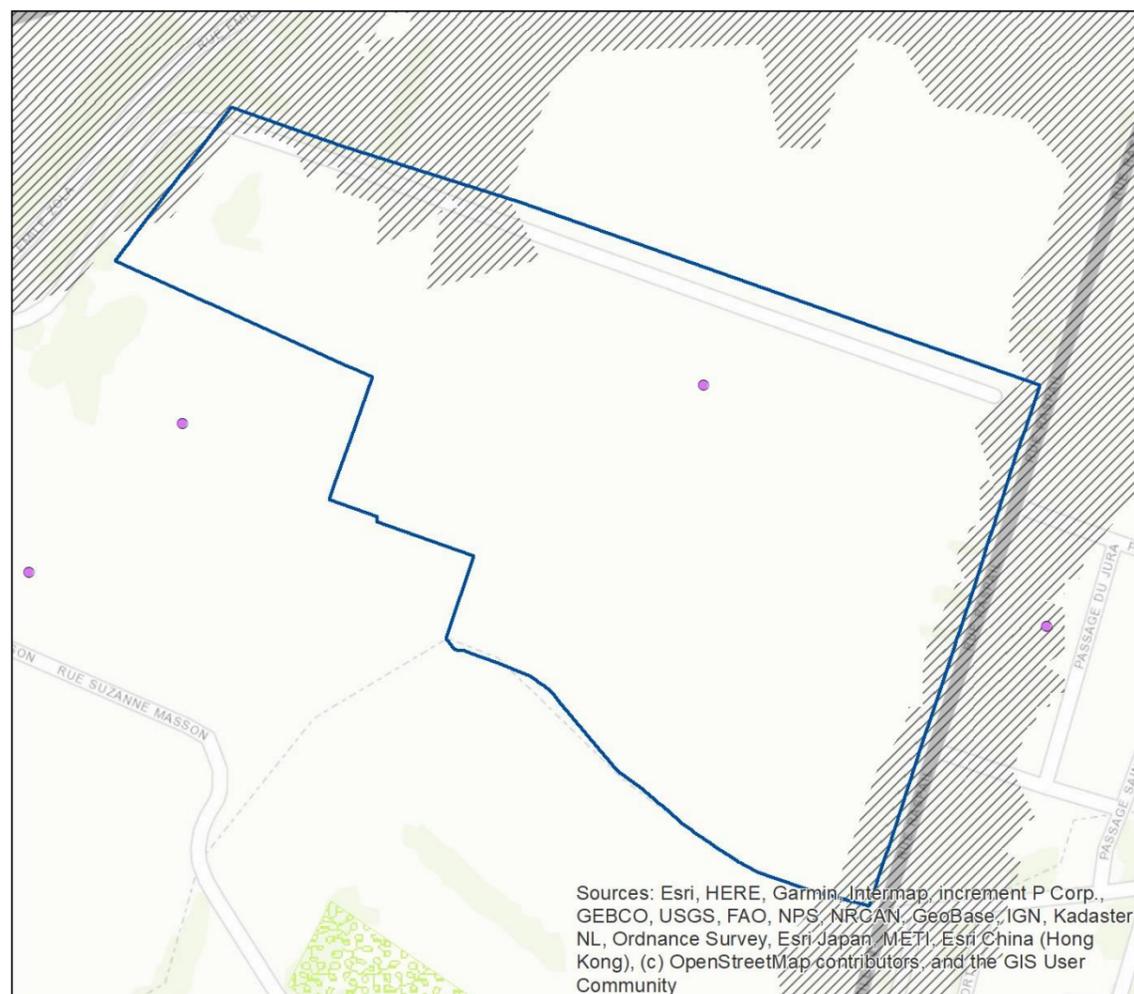
concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les orientations de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).

# 2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Cet îlot de 4,3 ha est situé au sud du pont Zola en limite avec Aubervilliers. Il est entièrement minéralisé et supporte un bâti industriel remarquable. Cette ancienne activité industrielle est susceptible d'avoir pollué les sols.

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Énergie	Espèces	TVB	Risques	Pollutions	Nuisances
Fort	Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Faible

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Babcock ».



<b>PPRI (aléas)</b>	/// Bruit moyen sur 24h $\geq$ 65 dB(A)	<b>Trame verte et bleue</b>	<b>Réseau de chaleur</b>
Très fort	Site BASOL	Noyau primaire	Chaufferie
Fort	Site BASIAS	Noyau secondaire	Sous-station
Autres	Zone humide effective	Zone relais	Réseau de distribution

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Babcock »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) friche industrielle Babcock permet de formaliser et de répondre aux enjeux du territoire à l'échelle de ce secteur :

- Conserver et reconvertir la majeure partie du patrimoine architectural existant, afin de créer une polarité rayonnante à l'échelle métropolitaine d'une part, et véritablement ancrée dans la vie locale d'autre part,
- Faire émerger un quartier mixte, ayant la culture et la création comme fil rouge dans ses programmes comme dans ses usages,
- Offrir à la population une offre de logements pour tous à proximité des bassins d'emplois,
- Organiser les déplacements doux en direction des stations de transports en commun.

### 3 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

#### 3.1 Traitement des espaces publics

- Aménager des espaces extérieurs favorisant la vie culturelle du site,
- Rechercher la qualité des cheminements piétons et cycles,
- Construire des lieux de rencontre intergénérationnels permettant de réunir les populations,
- Favoriser la création de nouveaux espaces publics en accompagnement de la requalification du bâti existant, et rendre plus confortables les cheminements existants, notamment le long de la rue Raspail,
- Elargir l'espace public à l'articulation de la contre-allée Zola et de la rue des usines Babcock, afin de faciliter la circulation notamment des camions et bus, et de ménager une bonne co-visibilité pour les véhicules circulant dans les deux sens.
- Créer des espaces plantés et rafraichis, permettant de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et de favoriser l'appropriation des lieux par la population tout en la rendant compatible avec le maintien et le renforcement de la qualité écologique de ces espaces.

#### 3.2 Valorisation du patrimoine architectural

- Préserver le patrimoine architectural existant des halles, marqueur fort du paysage et de l'identité du lieu
- Aucune démolition de ce patrimoine (cf. périmètre ci-après) ne pourra être mise en œuvre sans l'accord des collectivités publiques compétentes sur le projet,
- Donner du sens à la reconversion du site en s'appuyant sur l'histoire sociale, industrielle et architecturale de l'ancienne usine,
- Se référer à la fiche patrimoniale bâtiment remarquable concernant Babcock (Partie 3 du règlement du PLUi).

### 3.3 Traitement des paysages et des espaces naturels

- Accompagner la création des nouveaux axes de déplacements doux par des aménagements en faveur des modes actifs et un développement de la nature en ville.
- Prendre en compte la présence de l'autoroute au nord-ouest du site en développant un filtre végétal pour réduire l'exposition du site aux pollutions.

### 3.4 Mixité des formes et des fonctions

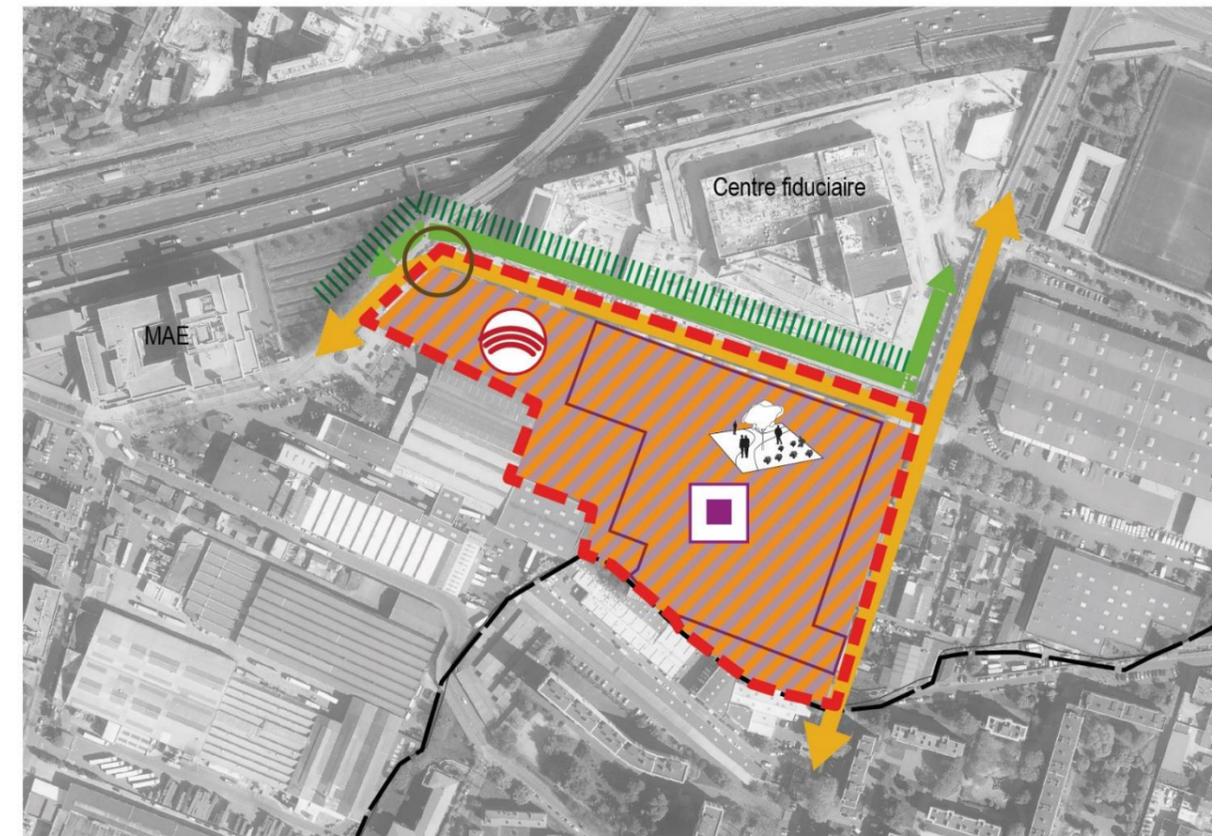
- Mettre en valeur le patrimoine industriel existant par un programme mixte offrant de l'habitat, des activités, des équipements et des espaces ouverts au public, en plaçant la culture et la création au cœur des usages et des dynamiques,
- Assurer la création de logements,
- Développer l'offre d'animation et d'usages culturels,
- Encourager la conception de lieux polyvalents, flexibles et évolutifs, pour une diversification et une réversibilité des usages et une appropriation du patrimoine par les habitants.
- Renouveler le tissu urbain existant sur la partie ouest du site en cohérence avec le patrimoine remarquable des halles
- Les constructions seront raccordées au réseau de chaleur urbain, sauf impossibilité technique avérée.

### 3.5 Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures

Les principes d'implantation des projets respecteront les prescriptions de l'OAP thématique Environnement et Santé. Les bâtiments, au nord-ouest du site, devront être conçus pour être protégés, autant que possible, des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques.

Un filtre végétal, travaillé en épaisseur, sera installé au Nord du site afin de mettre l'autoroute à distance.

### 3.6 Schéma de l'OAP



#### Légende prescriptive

 Périmètre de l'OAP

 Liaison active (piéton et cycle)

 Trame paysagère à conforter

 Elargir l'espace public pour faciliter la giration et la co-visibilité

 Lieu de rencontres (végétal et/ou loisir) à créer

 Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur

 Programme mixte (habitat - activités - culture)

 Filtre végétal à créer en bordure des autoroutes

 Dispositif de protection contre les nuisances (formes bâties, écran, ventilation, etc.)