

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°6

SECTEUR VILLA CHARLES A EPINAY-SUR-SEINE

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 secteur d'activités en cours de mutation 2

1.2 Contexte environnemental : un site d'activités en bord de Seine 2

2 ORIENTATIONS..... 4

2.1 L'accès et les transparences vers la Seine..... 4

2.2 La transition avec le tissu pavillonnaire existant..... 4

2.3 Schéma des orientations..... 4

1 CONTEXTE ET ENJEUX



Vue Satellite et périmètre de l’OAP, IGN, 2020

1.1 Contexte urbain : un secteur d’activités en cours de mutation

Une des ambitions du PLUi est de poursuivre l’aménagement des berges de la Seine tout en favorisant les percées visuelles et accès piétons pour s’y rendre.

Depuis le quartier des Mobiles à Epinay-sur-Seine, l’accès à la Seine se heurte à une implantation industrielle ancienne qui obstrue les vues et les chemins rejoignant les berges. Ce manque de transparence est perceptible à l’échelle du quartier mais aussi de la ville entière, le Carrefour des Mobiles constituant un centre névralgique d’Epinay-sur-Seine.

Les terrains situés à l’aboutissement de l’impasse Charles sont actuellement occupés par des activités.

Le PLUI prévoit d’affecter à ce secteur une « orientation spécifique », dont la principale disposition, décrite dans cette OAP, est la volonté de prolonger les vues vers la Seine et de matérialiser l’accès vers les berges au moyen d’un passage piéton aménagé dans un futur ensemble immobilier.

L’usine de confiture Bannier située dans le périmètre de l’OAP est concernée par une fiche patrimoine au titre d’élément bâti à protéger / mettre en valeur pour des motifs d’ordre culturel, historique et / ou architectural.

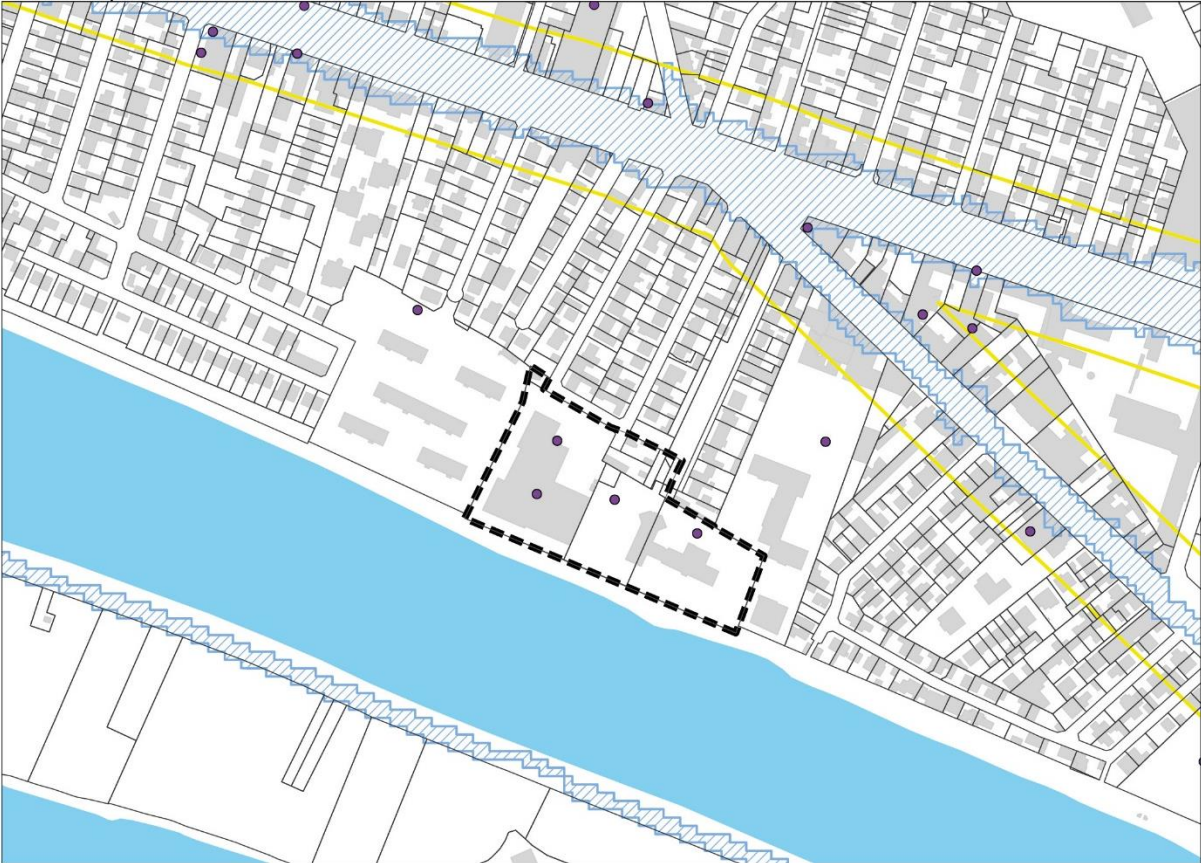
1.2 Contexte environnemental : un site d’activités en bord de Seine

Ce terrain de 1,3 hectare accueille une poche d’activité au sein d’un tissu résidentiel, collectif de part et d’autre le long de la Seine et pavillonnaire entre le site et l’avenue de la République. Ce terrain a accueilli des activités susceptibles d’avoir pollué les sols. Proche de la Seine, et du noyau primaire de biodiversité qu’elle constitue avec ses berges, il participe à la Trame verte locale.

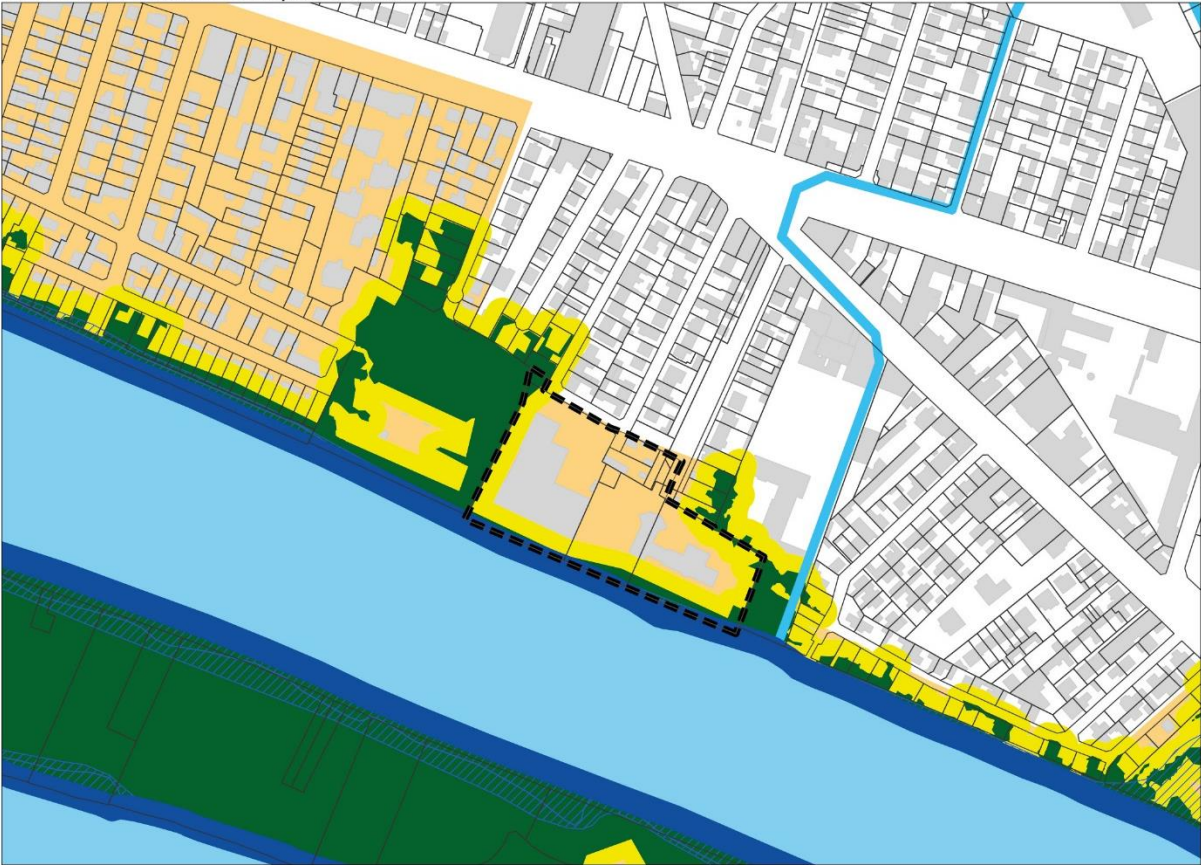
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Faible	Faible	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort	Moyen

Enjeux environnementaux du site Villa Charles et de ses environs

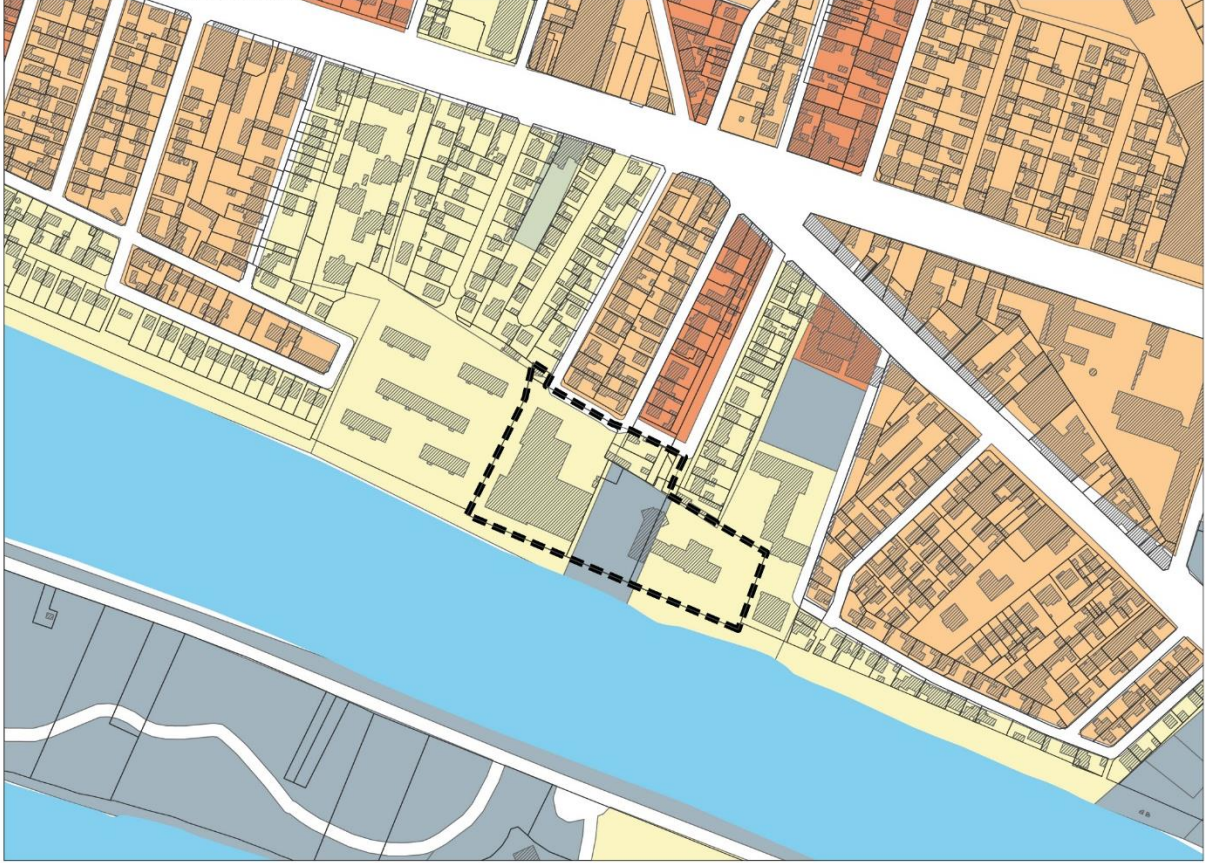
Pollutions présumées ou avérées



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
-  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

Le PLUi identifie au sein du périmètre de l'OAP 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** du PLUi (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

2.1 L'accès et les transparences vers la Seine

- assurer le prolongement visuel de l'Impasse Charles et de la Rue des Acacias ;
- donner un accès vers la Seine dans le prolongement de l'Impasse Charles ;
- les emprises bâties sur la parcelle et l'implantation des façades valoriseront et mettront en scène les berges.

2.2 La transition avec le tissu pavillonnaire existant

- à proximité du quartier pavillonnaire de l'impasse Charles les constructions auront une hauteur limitée, proche de celle des maisons existantes, afin d'opérer une transition entre une architecture de « façade sur la Seine » et une architecture de maisons de ville.

2.3 Schéma des orientations

