

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°14

SECTEUR JAURES – 19 MARS 1962 A L'ILE-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	2
1.1	Contexte urbain : un site à dominante de petites activités qui doit être valoriser au sein de la centralité de L'Île-Saint-Denis.....	2
1.2	Contexte environnemental : un site très imperméabilisé et soumis à un fort risque inondation	2
2	ORIENTATIONS	4
2.1	Le parti d'aménagement	4
2.2	Orientations particulières.....	4
2.3	Concevoir un aménagement respectant la biodiversité	4
2.4	Schéma des orientations d'aménagement et de programmation	5

1 CONTEXTE

1.1 Contexte urbain : un site à dominante de petites activités qui doit être valoriser au sein de la centralité de L'Île-Saint-Denis

L'Îlot Jaurès est situé dans le centre-ville de L'Île-Saint-Denis, à proximité de la rue Méchin, entre l'avenue Jean Jaurès et la rue du 19 mars 1962. D'une surface de 0,6 hectare, Le secteur est constitué d'un tissu hétérogène d'habitations et de vieux entrepôts d'activités.



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

1.2 Contexte environnemental : un site très imperméabilisé et soumis à un fort risque inondation

L'Îlot Jaurès est quasi intégralement imperméabilisé ce qui représente un inconvénient majeur au regard de la situation géographique du site. En effet, le caractère insulaire du site favorise une exposition importante au risque d'inondation par crue. Ce risque est amplifié par l'incapacité des sols du secteur à absorber les eaux pluviales lors des intempéries augmentant les effets de ruissellement. En outre, cette configuration accentue l'exposition du fleuve aux pollutions liées à la déverse de résidus solides et d'hydrocarbures sur la chaussée ainsi que sur les parcelles du site accueillant notamment des activités de garages et du petit artisanat. L'effet d'îlot de chaleur urbain reste modéré, malgré la forte imperméabilisation, grâce à l'aération et au rafraichissement important induit par le fleuve. De plus, il est aussi réduit par la faible densité de population présente sur l'îlot.

Presque intégralement bâti, le secteur a une forme très allongée et constitue un obstacle aux déplacements actifs.

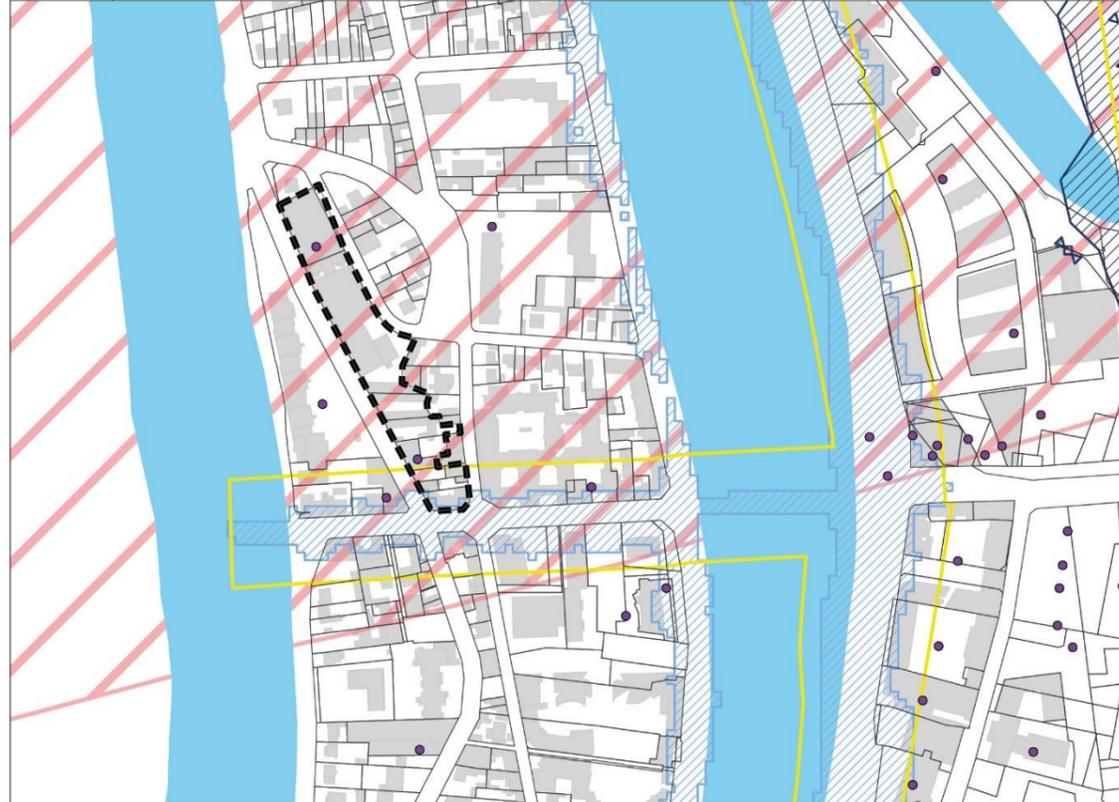
Les activités passées sont susceptibles d'avoir pollué les sols.

En matière de paysage et de patrimoine, le site présente un enjeu d'ouverture vers le paysage de la Seine et de préservation de l'atmosphère arborée et fluviale. En outre, deux bâtiments présentent des intérêts patrimoniaux. Il s'agit des 9 et 11 rue de Verdun qui possèdent des façades ornementées en briques et faïence et hors du périmètre mais tout à proximité le 19 rue de Verdun correspondant à une architecture fonctionnelle des années cinquante avec des rythmes intéressants notamment liés aux jeux de fenêtres sur la façade.

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

Enjeux environnementaux du site Jaurès – 19 mars 1962 et de ses environs

Pollutions présumées ou avérées



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



0 200 Mètres

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 Le parti d'aménagement

Il s'agit de recomposer le tissu urbain de ce secteur afin de créer un site offrant une mixité d'habitat et d'activités à proximité immédiate du centre-ville.

Le parti d'aménagement consiste donc en la création d'un nouvel alignement bâti continu le long de l'avenue Jean Jaurès intégrant des locaux d'activités en rez-de-chaussée et des logements ou bureaux sur les étages.

La densité bâtie du secteur devra diminuer au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la rue Méchin afin de mieux s'intégrer au tissu d'habitat individuel situé autour de la Place de la Libération.

L'aménagement du secteur devra permettre la constitution d'un cœur d'îlot vert marquant un espace de respiration au sein du tissu urbain. Des percées visuelles et axes de pénétration devront permettre les échanges entre le cœur d'îlot et l'emprise publique.

Des axes de liaisons piétons/vélos devront être aménagés entre l'avenue Jean Jaurès et la rue du 19 mars 1962 afin d'améliorer les liaisons transversales sur l'île et améliorer la perméabilité de l'îlot.

Dans le cadre de la réorganisation des circulations en centre-ville suite à l'arrivée du tramway sur la rue Méchin, un axe routier reliant la place de la Libération à l'avenue Jean Jaurès devra également être réalisé.

2.2 Orientations particulières

- réaliser une opération globale et cohérente sur l'ensemble du secteur ;
- réserver une place conséquente de l'opération pour l'accueil d'activités économiques (au moins 10%) ;
- privilégier l'implantation de locaux d'activités en rez-de-chaussée ;
- créer des cœurs d'îlots verts ;
- assurer la constitution d'un front bâti urbain le long de l'avenue Jean Jaurès ;
- créer une liaison routière entre la place de la Libération et l'avenue Jean Jaurès ;
- assurer la perméabilité du secteur par la création de liaisons transversales réservées aux modes de déplacements actifs et doux ;
- aménager des ruptures et rythmes dans la façade pour permettre les percées visuelles vers les cœurs d'îlot et améliorer l'interface entre l'espace public et l'espace privé ;
- programmer du logement social dans le cadre de la reconstitution du NPNRU de L'Île-Saint-Denis (8 à 20 logements).

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. En particulier, 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).

2.3 Concevoir un aménagement respectant la biodiversité

L'OAP étant implantée sur L'Île-Saint-Denis, l'enjeu en matière de trame verte et bleue est majeur. En effet, la Seine est le corridor de biodiversité le plus important à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. C'est notamment un couloir de circulation des espèces avifaunistiques et aquatiques. Ainsi, il est nécessaire de préserver les espèces à la fois en favorisant leur circulation et en limitant les impacts des constructions humaines sur le secteur. Le développement architectural et de conception doit en ce sens limiter les matériaux réfléchissants et les grandes surfaces vitrées directes qui aveuglent les oiseaux, il doit aussi favoriser les continuités sud-nord pour accompagner la circulation longue distance des espèces et est-ouest pour assurer des liaisons végétales entre les

deux bras de la Seine. Indirectement, le projet doit aussi contribuer à renaturer les berges de Seine et à permettre les équilibres entre activités anthropiques et place de la nature, non loin de la zone Natura 2000 de la pointe de L'Île-Saint-Denis.

2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation

